

Připomínka

ID 3036526

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 307

Podatel | **ALEXANDRIDIS PETROS**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP096KU3J

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Zachovat funkční využití plochy (ZKC-kultury a církve) dle platného ÚPn SÚ hl. m. Prahy.

Odůvodnění

Jakožto spoluvlastník stavby - rodinného domu čp. 1074/1 a, stojícího na pozemku parc.č.427/5 v k.ú. Střešovice, tímto uplatňuji zásadní námitku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který byl vystaven k veřejnému projednání dne 20. 10. 2025. Námitku podávám ohledně pozemků bezprostředně sousedících s mým RD, tj. pozemků parc.č. 427/3 a parc.č.427/1, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha- Katastrální pracoviště Praha na LV č. 765 pro k.ú. Střešovice (dále jen: plocha”), a to jako vlastnictví Královské kanonie premonstrátů na Strahově.

Navržené nové funkční využití plochy jako „Zastavitelná obytná lokalita” neodpovídá stávajícímu památkově chráněnému statutu území ani možností jeho dopravní a technické infrastruktury. Změna by v případě schválení Metropolitního plánu byla rovněž v přímém rozporu s pravidly pro správu církevního majetku a umožnila by zastavět farní zahradu ve Střešovicích, tvořící jeden funkční celek s památkově chráněným kostelem sv. Norberta a střešovickou farou bytovými objekty a odklonit tak předmětný nemovitý majetek z jeho původního funkčního určení („ZKC-kultury a církve”), pro který jsem předmětný majetek počátkem 90 let minulého století pro Kanonii vysoudil. Dále namítám, že by rovněž mohlo dojít k narušení dálkových pohledů na tuto památkově cennou lokalitu. Současně by byla negativně ovlivněna i hodnota mé nemovitosti a kvalita bydlení zvýšeným hlukem, dopravní zátěží, zastíněním budoucími stavbami aj.).

Současně platný územní plán (Úpn SÚ hl. m. Prahy) stanovuje pro dané území (plochu) funkci ZKC-kultury a církve, která je s reálným stavem i potřebami zcela v souladu. Navrhuji proto zachovat současné funkční využití plochy.

S ohledem na výše uvedené žádám, aby Magistrát hl. m. Prahy a pořizovatel Metropolitního plánu moji námitku vyhodnotil v souladu s ustanovením § 53 stavebního zákona a zohlednil ji při úpravě návrhu plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3036527

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 307

Podatel | **ALEXANDRIDIS PETROS**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP096KU3J

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Doplnit podmínky pro ochranu zeleně v dané ploše, která tvořící jeden funkční celek s přílehlým památkově chráněným areálem tvořeným kostelem sv. Norberta (stavební objekt bez č.p./č.ev., stojícího na parc.č. 1) a budovou Ř.k.fary ve Střešovicích (stavební objekt č.p.2, stojící na pozemku p.č. 424/1), obojí v k.ú. Střešovice.

Odůvodnění

Jakožto spoluvlastník stavby - rodinného domu čp. 1074/1 a, stojícího na pozemku parc.č.427/5 v k.ú. Střešovice, tímto uplatňuji zásadní námitku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který byl vystaven k veřejnému projednání dne 20. 10. 2025. Námitku podávám ohledně pozemků bezprostředně sousedících s mým RD, tj. pozemků parc.č. 427/3 a parc.č.427/1, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha- Katastrální pracoviště Praha na LV č. 765 pro k.ú. Střešovice (dále jen: plocha"), a to jako vlastnictví Královské kanonie premonstrátů na Strahově.

Navržené nové funkční využití plochy jako „Zastavitelná obytná lokalita" neodpovídá stávajícímu památkově chráněnému statutu území ani možnostem jeho dopravní a technické infrastruktury. Změna by v případě schválení Metropolitního plánu byla rovněž v přímém rozporu s pravidly pro správu církevního majetku a umožnila by zastavět farní zahradu ve Střešovicích, tvořící jeden funkční celek s památkově chráněným kostelem sv. Norberta a střešovickou farou bytovými objekty a odklonit tak předmětný nemovitý majetek z jeho původního funkčního určení („ZKC-kultury a církve"), pro který jsem předmětný majetek počátkem 90 let minulého století pro Kanonii vysoudil. Dále namítám, že by rovněž mohlo dojít k narušení dálkových pohledů na tuto památkově cennou lokalitu. Současně by byla negativně ovlivněna i hodnota mé nemovitosti a kvalita bydlení zvýšeným hlukem, dopravní zátěží, zastíněním budoucími stavbami aj.).

Současně platný územní plán (Úpn SÚ hl. m. Prahy) stanovuje pro dané území (plochu) funkci ZKC-kultury a církve, která je s reálným stavem i potřebami zcela v souladu. Navrhuji proto zachovat současné funkční využití plochy.

S ohledem na výše uvedené žádám, aby Magistrát hl. m. Prahy a pořizovatel Metropolitního plánu moji námitku vyhodnotil v souladu s ustanovením § 53 stavebního zákona a zohlednil ji při úpravě návrhu plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že zmiňovaná plocha se nachází ve stabilizovaném území a navíc je zde využití

omezeno vymezením zahrad, což znamená, že ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Potřeba ochrany zahrad je tedy v souladu s návrhem MPP.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravil ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3036453

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 311

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSK8AY

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Chci aby šlo o chráněnou veřejnou zeleň, park, lesík. Stabilizované území.

Odůvodnění

Za naším barákem v ulici Jažlovické 1764-69 je louka (směr k ulici Novomeského – směr východ), stejně jako je louka se stromy vedle našeho baráku (směr k ulici Opatovská – směr sever). Jedná se o katastr číslo: 2014/41 pozemek (kopec) + louka za barákem kde bydlím - parcela katastr číslo 2014/44 Máme zde udržovanou zeleň, stromy, přírodní mikro-ekosystém. V křoví zde žijí zajíci a vzácní ptáci atd. Jenže v novém metropolitním plánu a v zásadách územního rozvoje je tato louka nebo jsou tyto louky označené jako "zastavitelné území". Chci změnu právě u těchto luk se stromy (vzrostlými) směrem k ulici Novomeského (mezi ulicí Jažlovická a Novomeského), za naším barákem a vedle něho, směrem k ulici Opatovská (výše jmenovaná čísla v katastru). Chci aby šlo o chráněnou veřejnou zeleň, park, lesík. Stabilizované území.

Důvody:

- Nepřiměřenost zásahu do vlastnických práv a do veřejného zájmu z hlediska "hospodárného využití území", jinde jsou vhodnější zastavitelné plochy poblíž - např. u metra Opatov či jinde, kde v okolí nebydlí tolik lidí a není tak hustá zástavba (navíc bez parkovacích míst) - právní předpisy paragraf 38 a 39 NstavZ a dále: NSS – 6 AOS 2/2013-95. Není tam též tolik stromů, jen tráva. My zde máme naopak hodně vzrostlých stromů. Nejlépe ovšem stavěti co nejméně, naše MČ Praha 11 je jedna z nejhustěji zabydlených MČ v Praze.
- Nepřiměřenost zásahu do vlastnických práv a do veřejného zájmu z hlediska "harmonického prostředí", jedná se o nepřiměřený zásah do přírodního prostředí, oslunění, ochlazení území v době oteplování díky vzrostlým stromům, to vše by se zničilo výstavbou, jakoukoliv, na tomto území,...

- Ochrana přírodní a kulturní hodnoty území.
- Ochrana volné krajiny a její prostupnosti.

Možná, že to takto špatně – jako zastavitelné území, bylo navrženo již v minulém metropolitním plánu a v současných zásadách k územnímu rozvoji, ale to nevádí, pokud to bylo špatně tehdy, proč to má být špatně i teď nově?

Developeři často malují své projekty růžově (tedy zeleně), realita je pak jiná, v době oteplování je lepší nechat stávající vzrostlou zeleň než jí půlku i více vykácet/zastavět a jako úlitbu udělat třeba zelenou střechu, to vážně nestačí jako náhrada stromů a louky. Ve velkých vedrech v noci jde od stromů a louky chlad, z druhé strany baráku je parkoviště a pár stromů - ale je tam vedro ještě i v noci, skoro teplota neklesá, trochu k ránu, ale málo. Z louky plné stromů jde chlad již po západu slunce, možná i dříve. Dále stromy odhlučňují silnici. Je to veřejný zájem, mít zde louku a nezahušťovat dále sídliště, jsme jedna z nejvíce zahuštěných městských částí, jakožto Praha 11. Nový metroplán počítal s dalšími 40 000 lidmi, což je šílené a nesmysl. V době vymírání národa je taková výstavba naprosto mimo (lidé se díky tomu více rodit nebudou, nejvíce se rodili lidé v době, kdy spolu žili v baráčkách – i několik rodin vedle sebe, např. v 19st.), staré byty zůstanou a starší lidí v nich zemřou a co pak s nimi, když se stále staví více a více? Raději rekonstruujeme starší byty. Kdo bude chtít bydlet v zastavěné favele bez dostatku zeleně? Kdo se tu bude chtít uvařit vedrem v létě? Klimatizace zase v době zvyšujících se cen energií také není úplně levná věc a ekologická. A venku jí sebou mít nemůžete. Jen v bytě. Starší lidé si jí nepořídí a trpí vedrem (též umírají více, na to jsou statistiky). Až stoupne porodnost v ČR nad 2,1, možná se můžeme bavit o větší výstavbě někde na okraji měst (lépe ale tam, kde to nikomu nepřekáží), ale teď? Všichni nemůžou žít v Praze, to je prostě fakt. Že se sem lidé chtějí stěhovat je jedna věc, ale my stávající Pražané máme svá práva a chceme svou zeleň a svůj komfort bydlení a výhled. Teď přibylo sice uprchlíků, ale také se jich hodně vrátí zpět na Ukrajinu. Nemůžeme kvůli nim krátiť vlastnická práva stávajících občanů ČR a jejich komfort bydlení. Ani kvůli mimopražským občanům ČR.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Na severozápadě území se aktuálně jedná o zastavitelnou plochu s kódem D umožňující transformaci, MPP tak odpovídá právní kontinuitě ÚP SÚ (nevymezuje ale transformační plochu, nýbrž pouze stabilizované území).

Ve zbylé části řešeného území je vymezen park ve volné zástavbě i nad rámce právní kontinuity s ÚP SÚ (plocha OB).

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

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

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

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

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

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

kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

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

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

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající

urbanistické struktury; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036472

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 312

Podatel | **KOPECKÝ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VJ4P3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Náměstí Na Farkáně

Vyjádření

V návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (MPP) se zapracovanými připomínkami veřejnosti i městských částí, který bude předmětem veřejných projednání ve dnech 19.11. 2025 a 26.11.2025, byla provedena změna ve vymezení náměstí Na Farkáně oproti předcházejícímu návrhu MPP zveřejněnému v roce 2022.

Důvody této změny nejsou uvedeny ani v textové části odůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu. Nelze tak zjistit, z jakých důvodů byla změna provedena.

Žádám, aby MPP zachoval vymezení náměstí Na Farkáně tak, jak bylo provedeno v návrhu MPP zveřejněnému v roce 2022 (a dříve v návrhu zveřejněnému v roce 2018).

Odůvodnění

Návrh MPP zveřejněný v roce 2022 vymezoval náměstí Na Farkáně shodně s vymezením veřejného prostranství náměstí v územně analytických podkladech (ÚAP). Následující obrázek představuje výřez z vrstvy Struktura veřejně přístupných prostranství ÚAP.

(Obr. 1 – oblast náměstí Na Farkáně)

Jak se uvádí v Komplexním zdůvodnění MPP, ÚAP představují jeden z klíčových vstupních informačních systémů, ze kterých MPP při popisu území vychází a na který navazuje.

Důvody, proč se návrh MPP 2025 náhle a překvapivě od ÚAP odchýlil, nejsou uvedeny ani v Komplexním zdůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu lokality.

Porovnání vymezení Náměstí Na Farkáně v roce 2022 a v roce 2025 je uvedeno níže:

(Obr. 2 – porovnání verzí MPP)

V posledním návrhu MMP byl na jižní straně náměstí obrácené do Radlického údolí zmenšen rozsah uličního prostranství a namísto něj vymezena plocha označená shodně jako veřejně nepřístupné soukromé zahrady v okolních stavebních blocích utvářejících strukturu zahradního města.

Náměstí Na Farkáně je v této části fakticky degradováno na pouhou ulici místní úrovně.

Shora popsaná změna je v rozporu s cílovým charakterem lokality, jak je definován v krycím listu. Vymezení části náměstí tvořícího jádro lokality jako soukromé zahrady nelze označit ani za zachování prostorového uspořádání lokality, ani za dotvoření a posílení jejího charakteru.

V textové části MPP se v čl.2 odst. (1) uvádí:

Metropolitní plán je především plánem struktury území, důraz klade na vztah zástavby a veřejných prostranství, zástavby a městské přírody a v neposlední řadě na vztah městské a otevřené krajiny. Metropolitní plán stabilizuje charakter města. Chrání a rozvíjí jeho kulturní a civilizační hodnoty stejně jako hodnoty přírodní.

Změna ve vymezení náměstí Na Farkáně je s tímto tvrzením ve zjevném rozporu.

Je s podivem, že shora popsaný zásah do vymezení Náměstí Na Farkáně se objevuje v upraveném návrhu MPP zveřejněném po 12 letech od zahájení prací v říjnu 2013.

Je alarmující, že pořizovatel na tento zásah v textové části odůvodnění neupozornil a neposkytl k němu žádné vysvětlení a odůvodnění.

Z odůvodnění tudíž nelze zjistit, jaké důvody k tomu pořizovatele vedly.

Textová část odůvodnění přitom obsahuje přílohy, které mají zvýšit přehlednost a přezkoumatelnost předkládaného návrhu MPP:

Pro zvýšení přehlednosti a přezkoumatelnosti byla do kapitoly 1 odůvodnění přidána samostatná příloha č. 7 - Shrnutí úprav na základě veřejného projednání s komentářem, příloha č. 8 - Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným

veřejným projednáním, příloha č. 9 - Seznam prověřovaných změn a úprav ÚPSÚ mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním a příloha č. 10 - Rozdílová schémata úprav na základě veřejného projednání (viz textová část odůvodnění, 1. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, str. 01-5).

Lokalita 340 je v odůvodnění zmíněna, avšak pouze v souvislosti s přejmenováním parku Šalamounka Zahrada usedlosti Bulovka (viz textová část odůvodnění, str. 05-6), resp. s možností řešit deficit školství efektivnějším využitím plochy pro občanskou vybavenost 800/340/2202 v lokalitě 340 Na Farkáně (viz textová část odůvodnění, str. 09-423).

Odůvodnění představuje stěžejní součást územního plánu vydávaného opatřením obecné povahy.

Hodnoty chráněné územním plánem musí být nejen řádné pojmenovány a specifikovány, ale také odůvodněny a to tím spíše, jedná-li se o tak zásadní změny funkčního využití jako v daném případě z náměstí na soukromé zahrady.

Shora zmíněné okolnosti jsou navíc v hrubém rozporu se zásadou transparentnosti územního plánování. Odrážejí veřejnost od účasti na územním plánování a zeslabují důvěru mezi občany a institucemi Prahy. Podobné případy znehodnocují úsilí a prostředky vynaložené na organizaci rozsáhlé informační kampaně, živých diskuzí a setkání v CAMPu k Metropolitnímu plánu, které pak vyznívají jako pouhá propaganda.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozsah veřejného prostranství byl upraven v návaznosti na stávající právní stav. Bylo přihlédnuto k dosavadnímu ÚP SÚ, který v dané místě vymezuje plochu zastavitelnou OB (výkres č. 4 ÚP SÚ) v zastavitelném území (výkres. č. 37 ÚP SÚ), tj. stavební pozemek.

Pořizovatel vyhodnotil, že vyjmutím této plochy původně navrhované plochy náměstí na nově navrhovanou plochu stavebního bloku, nenaruší celkovou koncepci dané lokality, ani její strukturu.

Pořizovatel koncepčně zvážil veřejné a soukromé zájmy v rámci lokality 340 / Na Farkáně.

Z hlediska dnešního právního stavu platí, že dle ÚP SÚ se stabilizovaným územím rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou

definici v čl. 70, pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. I ta zůstává nadále platná pro tento daný pozemek.

Dále ÚP SÚ stanoví, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na Územně analytické podklady. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. I to nadále platí pro tento daný pozemek.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z výše uvedeného lze jednoznačně dovodit právo vlastníka pozemku na této ploše stavět.

Výrazným rozdílem je pak pojetí výškové regulace. Stávající ÚP SÚ nestanovuje v tomto území de facto žádnou výškovou regulaci, dokonce se ani nenachází v oblasti se zákazem výškových staveb, kde je výška zástavby limitována max. 40 m výšky. Výškovou regulaci v této lokalitě oproti tomu návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP. Výšková regulace na dané ploše je stanovena jako rozmezí podlažnosti RNP 3, což odpovídá okolní zástavbě, neboť se jedná o hladinu s rozmezím podlažnosti 2 až 3 NP.

Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu (struktura zahradního města) přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP, jak je tomu v ÚP SÚ. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ zahrad, který výslovně požaduje zachování významného podílu zahrad, což je opět regulativ, který stávající ÚP SÚ nestanovuje.

U záměrů bude proto v rámci posuzování souladu s MPP posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že návrh MPP závazně reguluje a chrání danou lokalitu 340 / Na Farkáně výrazně více (přísněji) než stávající ÚP SÚ. Na základě vážení veřejných a soukromých zájmů došel proto pořizovatel k závěru, že vymezením stavebního bloku na tomto stavebním pozemku nedošlo k nepřiměřenému zásahu do veřejných zájmů. Úpravou nebude

výrazně narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení plochy náměstí v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle platného ÚP SÚ. Zároveň to, že t. č. vlastník pozemku nevyužil práva stavět, neznamená, že jej v budoucnu nevyužije.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3036536

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 314

Podatel | **KRČILOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIZFT

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Náměstí Na Farkáně

Vyjádření

Žádám, aby MPP zachoval vymezení části náměstí Na Farkáně tak, jak bylo provedeno v návrhu MPP zveřejněnému v roce 2022 (a dříve v návrhu zveřejněnému v roce 2018).

Odůvodnění

Narodila jsem se na Farkáně v roce xxxx, tedy v době, kdy se oblast se svým náměstím dávala po 2. světové válce do pořádku, hlavně pak po náletu 14. 2. 1945. Především pak náměstí, které bylo náletem také zasaženo. Ke zdaru obnovy přispěly sousedské vztahy a pak snaha uvést do pořádku náměstí v plném rozsahu, jako místa sousedského setkávání. Tohoto prostoru si občané (naši prarodiče a rodiče) vždy vážili, zvelebovali a dávali příklad i nám dětem. Tak činíme i my, dnešní populace. Svůj vztah a úctu k náměstí v plném rozsahu, vyjádřili občané zasazením dvou lip a pomníčkem obětí 2. svět. války a náletu (o který se pečlivě staráme), kdy zde zemřelo 13 obyvatel.

Lokalita Farkán vznikala ve 20. letech 20. století, avšak úvaha o zdejší výstavbě je již z roku 1916. Ta pak byla završena založením Družstva pro stavbu malých rodinných domů a lidových domů pro Radlice, Smíchov a okolí. Tento počín a rozsah výstavby dal spolu s celým náměstím lokalitě charakter zahradního města a později památkové zóny. Toto označení, kdy stavební úpravy podléhaly přísným podmínkám a souhlasu orgánů města, bylo později bohužel zrušeno. Bohužel, v posledních letech se lokalita stává zájmem developerů a je takřka obestavována novou výstavbou z moderních stavebních materiálů. Tím zcela zaniká snaha o ochlazování ovzduší a vzniká světelných smog. Bezohledně postupuje okolní výstavba, zanikají další zelené plochy a oblíbená místa rekreace a odpočinku obyvatel celé Prahy.

Dnes má lokalita svoji historickou a kulturní hodnotu, které si vážíme. Její celospolečenský a sousedský význam je podpořen činností z.s.

Ekologická a humanitární služba občanů na Farkáně, který má 80členů. Na celém náměstí se scházejí obyvatelé zdejší i ze širokého okolí k různým aktivitám a akcím, návštěvnost bývá 200-300 osob. Dolní část náměstí směrem k ulici Na Farkáně III byla vždy pozemkem veřejně prospěšného zájmu, nikoliv stavební parcelou (ve správě obce). Z různých důvodů a chyby jedince došlo v minulosti k použití tohoto pozemku náhradou za restituci. Restituent po delším čase pozemek přeprodal (aniž se o něj staral!). Lokalita bohužel pozbyla charakter stabilizovaného území a tak dochází ke snaze developera o zástavbu této části náměstí Na Farkáně. Snaha veřejnosti o provedení změny ve vymezení této části náměstí byla v minulosti - bylo provedeno v návrhu v roce 2018 a 2022. V návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (MPP) se zapracovanými připomínkami veřejnosti i městských částí, který bude předmětem veřejných jednání ve dnech 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025 je náhle provedena změna ve vymezení náměstí Na Farkáně oproti předcházejícímu návrhu MPP, zveřejněnému v roce 2022. Důvody této změny nejsou uvedeny ani v textové části odůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu. Nelze tak zjistit, z jakých důvodů byla změna provedena.

Odůvodnění viz příloha č. 1- 3.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozsah veřejného prostranství byl upraven v návaznosti na stávající právní stav. Bylo přihlédnuto k dosavadnímu ÚP SÚ, který v dané místě vymezuje plochu zastavitelnou OB (výkres č. 4 ÚP SÚ) v zastavitelném území (výkres. č. 37 ÚP SÚ), tj. stavební pozemek.

Pořizovatel vyhodnotil, že vyjmutím této plochy původně navrhované plochy náměstí na nově navrhovanou plochu stavebního bloku, nenaruší celkovou koncepci dané lokality, ani její strukturu.

Pořizovatel koncepčně zvážil veřejné a soukromé zájmy v rámci lokality 340 / Na Farkáně.

Z hlediska dnešního právního stavu platí, že dle ÚP SÚ se stabilizovaným územím rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou definici v čl. 70, pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. I ta zůstává nadále platná pro tento daný pozemek.

Dále ÚP SÚ stanoví, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické

strukturu a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na Územně analytické podklady. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. I to nadále platí pro tento daný pozemek.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z výše uvedeného lze jednoznačně dovodit právo vlastníka pozemku na této ploše stavět.

Výrazným rozdílem je pak pojetí výškové regulace. Stávající ÚP SÚ nestanovuje v tomto území de facto žádnou výškovou regulaci, dokonce se ani nenachází v oblasti se zákazem výškových staveb, kde je výška zástavby limitována max. 40 m výšky. Výškovou regulaci v této lokalitě oproti tomu návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP. Výšková regulace na dané ploše je stanovena jako rozmezí podlažnosti RNP 3, což odpovídá okolní zástavbě, neboť se jedná o hladinu s rozmezím podlažnosti 2 až 3 NP.

Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu (struktura zahradního města) přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP, jak je tomu v ÚP SÚ. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ zahrad, který výslovně požaduje zachování významného podílu zahrad, což je opět regulativ, který stávající ÚP SÚ nestanovuje.

U záměrů bude proto v rámci posuzování souladu s MPP posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že návrh MPP závazně reguluje a chrání danou lokalitu 340 / Na Farkáně výrazně více (přísněji) než stávající ÚP SÚ. Na základě vážení veřejných a soukromých zájmů došel proto pořizovatel k závěru, že vymezením stavebního bloku na tomto stavebním pozemku nedošlo k nepřiměřenému zásahu do veřejných zájmů. Úpravou nebude výrazně narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení plochy náměstí v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení

záměru stavebním úřadem ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle platného ÚP SÚ. Zároveň to, že t. č. vlastník pozemku nevyužil práva stavět, neznamená, že jej v budoucnu nevyužije.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

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

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

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

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

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

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-

plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

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

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

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

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

Připomínka

ID 3037460

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 315

Podatel | **ADAMOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VJ7XE

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VJ7XE a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPP09VJ4P3

Připomínka

ID 3037475

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 316

Podatel | **VOPIČKA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VJ73K

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VJ73K a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPP09VJ4P3

Připomínka

ID 3034737

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 317

Podatel | **Bytové družstvo Miličov**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY8R2V

Identifikátor podání Portálu Pražana | y2jhdpa3

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | MHMPXPQY8R2V

Vyjádření

Nesouhlasíme s vymezením stavebního bloku na parcele parc. č. 781/16 v k. ú. Háje namísto parku ve volné zástavbě, který byl na ploše vymezen v návrzích z roku 2022 i 2018.

Odůvodnění

Park ve volné zástavbě má chránit zelené plochy uvnitř zástavby sídliště, které jsou tak malé, že je v současnosti není možné ochránit vymezením plochy s rozdílným způsobem využití např. ZMK či ZP.

Koncept sídliště Jižní Město I považoval plochu parc. č. 781/16 v k. ú. Háje za nezastavitelnou. Plocha má ve skutečnosti funkční charakter plochy s rozdílným způsobem využití ZMK, i když pro její velikost ji není možné takto zobrazit v územním plánu. V ploše se nachází zeleň a skrze plochu prochází chodník, u kterého jsou umístěny lavičky.

Výše zmíněná plocha se nachází v těsném sousedství ZŠ, ZUŠ a domova důchodců a významně přispívá k tvorbě veřejného prostranství v jejich okolí. Tato část sídliště byla celá zrealizována, nezůstala tu žádná plocha, která v návrhu sídliště měla být zastavěna, jako je tomu v okolí stanice metra Háje. Sídlíště v okolí plochy parc. č. 781/16 v k. ú. Háje a včetně ní je stabilizované území, které uspokojuje (až na dopravu v klidu) potřeby zde žijících obyvatel. Jakákoli další výstavba ve stabilizované ploše, a tedy zahuštění sídliště by porušila nastolenou rovnováhu. Situace s parkováním je v této části sídliště problematická, stejně jako v jeho jiných částech. Výstavba další budovy by přivedla do místa další automobily, zvýšil by se problém nejen s dopravou v klidu, ale i s dopravou v pohybu. Dopravní situace před ZŠ K Miličovu by se stala více nebezpečnou

(zvláště v ranních hodinách) než je tomu v současnosti. Výstavba na ploše parc. č. 781/16 v k. ú. Háje by negativně ovlivnila naše životní prostředí a výrazně by znehodnotila byty v družstevním vlastnictví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ se jedná o zastavitelný pozemek, stabilizované území a plochu s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné.

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

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

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

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

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční

řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatně změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

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

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

svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

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

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

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028992

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 318

Podatel | **Hruška Filip, JUDr., advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYB3UK

Identifikátor podání Portálu Pražana | jr8avswt

Lokalita | 767, 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v rámci opakovaného veřejného projednání

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že se jedná o koridor vymezený pro stavbu 730/-/8 Sběrač Folimanka, kanalizace jednotná gravitační. Způsob stavby je plánován hornickým způsobem ve výrazné hloubce pod terénem. Výstavba Sběrače Folimanka nebude případnými stavbami na povrchu omezena a ani výstavbu těchto staveb neovlivní, jeho výstavba významná pro posílení celoměstského systému odkanalizování území (sběrač je vymezen napříč městem z Vršovic do Nového města s ohledem na nevyhovující spádové a kapacitní poměry kanalizace v Nuslích) je ale v jednoznačném veřejném zájmu, takže vymezení jako VPS je adekvátní - případná zástavba musí být z hlediska vlivu posuzována a koordinována.

Pro objekty, u kterých bylo zahájeno řízení u příslušného stavebního úřadu, je možné aplikovat článek 167 o nedokončených záměrech.

Připomínka

ID 3034188

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 318

Podatel | **Hruška Filip, JUDr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYAQFJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | n9879u9m

Lokalita | 767, 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | VPS

Vyjádření

Požadujeme posunout VPS severním směrem mimo pozemky parc. č. 4394/38 a 4394/55, k.ú. Vinohrady.

Odůvodnění

Na severní části pozemku č. parc. 4394/55 v k.ú. Vinohrady je dle návrhu Metropolitního plánu plánována veřejně prospěšná stavba pro odkanalizování.

Na Pozemky je vydáno platné pravomocné rozhodnutí o umístění stavby „novostavba polyfunkčního objektu – administrativa, ateliéry, obchod, služby, čerpací stanice pohonných hmot na pozemcích parc. č. 4394/38 a 4394/55 Vinohrady“, č.j. MCP2/469927/2022/OV-OUZR/Nov vydané Úřadem Městské části Praha 2, odbor výstavby dne 27.10.2022. V současné době probíhá u téhož stavebního úřadu řízení o vydání stavebního povolení.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že se jedná o koridor vymezený pro stavbu 730/-/8 Sběrač Folimanka, kanalizace jednotná gravitační. Způsob stavby je plánován hornickým způsobem ve výrazné hloubce pod terénem. Výstavba Sběrače Folimanka nebude případnými stavbami na povrchu omezena a ani výstavbu těchto staveb neovlivní, jeho výstavba významná pro posílení celoměstského systému odkanalizování území (sběrač je vymezen napříč městem z Vršovíc do Nového města s ohledem na nevyhovující spádové a kapacitní poměry kanalizace v Nuslích) je ale v jednoznačném veřejném zájmu, takže vymezení jako VPS je adekvátní - případná zástavba musí být z hlediska vlivu posuzována a koordinována.

Pro objekty, u kterých bylo zahájeno řízení u příslušného stavebního úřadu, je možné aplikovat článek 167 o nedokončených záměrech.

Připomínka

ID 3033497

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 320

Podatel | **Rohlovský mlýn s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYAQX1

Identifikátor podání Portálu Pražana | c9ufcwt2

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nesouhlas s nezastavitelnou lokalitou v lokalita Prokopské a Dalejské údolí, kde jsou její součástí zastavitelné lokality.

Odůvodnění

Uplatňujeme námitku, týkající se nesouladu MP se stávajícím stavem, který nastal aktuálně v tomto roce, a to na základě vydání pravomocného společného povolení ze dne 2.1.2025, č.j. MC05 321258/2024, kterým byl umístěn a povolen záměr nazvaný „Novostavba komunitního zahradního centra“, Praha 5, ul. Rohlovská, umístěný na pozemcích č. parc. 376/13, 377/1, 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/8, 376/9, 376/10, 376/11, 410/2, 410/3, 411/2, 421/1, 421/4, 421/5, 376/5, 376/6, a 376/7, vše v k. ú. Holyně.

Lokalita Prokopské a Dalejské údolí je nezastavitelná, ale její součástí jsou zastavitelné lokality. V tomto konkrétním případě se jedná o novou zastavitelnou lokalitu při ulici Rohlovské v návaznosti na zastavitelné území Nového Mlýna, kterou je nutné zahrnout do dotčené lokality.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava zastavěného území, tj. nikoliv úprava nezastavitelného území (plochy otevřené krajiny) či zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí

návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

Připomínka

ID 3033698

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 323

Podatel | **Národní technické muzeum**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPMW2

Identifikátor podání Portálu Pražana | ggd87zxm

Lokalita | 028, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pěší propojení

Vyjádření

Ve výkresové části Metropolitního plánu, na katastrálním území 730122 – Holešovice, je v jižní části ulice Ověnecká zakresleno dle legendy „pěší propojení dvou bodů“, vedoucí přes pozemek p.č.2105/2 do ulice Kostelní., které je v rozporu se záměry NTM.

Odůvodnění

Právo hospodaření k tomuto oplocenému a veřejnosti uzavřenému pozemku vykonává Národní technické muzeum. Pozemek p.č.2105/2 tvoří provozní zázemí NTM, nachází se zde řada objektů, které NTM v návaznosti na hlavní budovu využívá k zajištění své činnosti. S ohledem na provozní skutečnosti, ale také z důvodu ochrany majetku NTM a další bezpečnostní rizika, včetně aktuálních požadavků na ochranu tzv. „měkkých cílů“, nelze do oploceného areálu vpustit veřejnost a souhlasit s realizací jakéhokoliv průchodu, tak jak je jeho trasa zakreslena v Metropolitním plánu.

Dle definice typů pěší prostupnosti se v tomto případě jedná o „pěší propojení dvou bodů“, které definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pěší propojení ulice Ověnecká a Letenských sadů bylo vymezeno na základě připomínky městské části ve veřejném projednání. Jedná se o propojení dvou bodů, tedy není vymezena přesná trasa, MPP nepředepisuje režim a provedení pěšího propojení. Řešitelné v navazujících řízeních.

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

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

Připomínka

ID 3036529

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 323

Podatel | **Národní technické muzeum**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYCAPJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Ve výkresové části Metropolitního plánu, na katastrálním území 727181, Praha 2 – Nové Město, je přes plochu označenou 800/064/2288 zakresleno dle legendy „pěší propojení dvou bodů“, vedoucí přes pozemky p.č.2537/115 a p.č.2537/202, které je v rozporu se záměry NTM s ohledem na realizaci projektu MŽE.

Odůvodnění

V rámci opakovaného veřejného projednávání Metropolitního plánu Vám zasíláme připomínky za Národní technické muzeum, které má příslušnost hospodařit s majetkem ČR, který se nachází na katastrálním území 727181 – Nové Město, LV 2378 a týká se pozemků těchto p.č.: 2537/93 (součástí pozemku je stavba), 2537/95 (součástí pozemku je stavba), 2537/115, 2537/202, 2546 (součástí pozemku je stavba), 2547 (součástí pozemku je stavba), 2548 (součástí pozemku je stavba). Areál MŽE je vymezen ulicemi U Horské brány, Husitská, železniční estakádou „Nové spojení“ a provozními kolejemi Masarykova nádraží. Veškeré objekty NTM na uvedeném území jsou prohlášeny za nemovitou kulturní památku a jsou zapsány v ústředním seznamu památek pod rejstříkovým číslem 2267.

Národní technické muzeum připravuje na uvedených pozemcích realizaci Muzea železnice a elektrotechniky (dále jen MŽE). Tento projekt probíhá dlouhodobě na základě usnesení vlády ČR č. 1147 ze dne 15.11.2000 a usnesení vlády ČR č. 53/2019 ze dne 21.1.2019.

Areál MŽE tvoří kompaktní celek a záměr prostupnosti nebude ze strany Národního technického muzea akceptován. Jakýkoliv neregulovaný pohyb nebo průchod veřejnosti přes areál MŽE vylučujeme jak z provozních, tak z bezpečnostních důvodů. Navíc pozemek p.č.2537/115 bude z velké části zastavěn, zejména ve své východní části.

Jakékoliv uvažované „pěší propojení dvou bodů“ požadujeme řešit plně mimo výše specifikované pozemky a tento záměr směřovat např. přes nezastavěné pozemky p.č.2537/210 a p.č.2537/142 poblíž ulice Trocnovská.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh ploch včetně pěšího propojení v tomto místě vychází z komplexního řešení v návaznosti na koridory dopravní infrastruktury vymezené nadřazenou dokumentací (ZÚR), které MPP musí respektovat. Pěší propojení a priori nebrání realizaci záměru, bude záležet na konkrétním projektu; konkrétní technické řešení bude předmětem navazujících řízení a projektové dokumentace. Trasa pěšího propojení není Metropolitním plánem pevně fixována.

Připomínka

ID 3036514

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Klíčová připomínka – požadavek na pozastavení výstavby v dotčené oblasti

Občanská iniciativa v zastoupení připomínkujícího žádá, aby výstavba dopravní infrastruktury a nové zástavby v oblasti Klánovic, Horních Počernic a Újezdu nad Lesy nebyla umožněna dříve, než bude komplexně vyřešeno dopravní napojení severovýchodní části Prahy (včetně oblastí Štěrboholy – Běchovice – Horní Počernice – Klánovice – Újezd nad Lesy).

Odůvodnění

Tato oblast je zatížena plánovanými velkými stavebními a dopravními projekty, zejména:

- vysokorychlostní tratí (VRT) Praha (Běchovice)–Brno–Bratislava–Viedeň,
- mimoúrovňovou křižovatkou Beranka,
- tzv. Klánovickou spojkou,
- rozsáhlými developerskými projekty v okolí Klánovic a Horních Počernic.

Bez komplexního řešení dopravních a environmentálních souvislostí by tyto záměry způsobily neúnosnou dopravní a hlukovou zátěž a zásadně zhoršily kvalitu života obyvatel.

Odůvodnění:

- Dopravní systém severovýchodní části Prahy a přilehlého Středočeského kraje je dlouhodobě přetížen, zejména v relaci Štěrboholy – Běchovice – Horní Počernice – Klánovice.
- Územní plán (včetně Metropolitní plán hl. m. Prahy) musí dle § 18 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. zajišťovat udržitelné podmínky života obyvatel a nepřetěžovat infrastrukturu.

- Jakákoli nová výstavba v tomto území bez vyřešení přivaděčů, obchvatu a dopravní kapacity by byla v rozporu s principem proporcionality a udržitelnosti.
- Z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví (zákon č. 100/2001 Sb.) je nutné zapracovat do Metropolitního plánu hlukové a prašné limity, jež musí být dodrženy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP vytváří předpoklady pro investice, které zásadně zlepší fungování silniční dopravy v oblasti. Nejvýznamnější investicí je pak přeložka silnice I/12, která je v realizaci.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak

rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Připomínka

ID 3036515

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Dále žádáme, aby bylo při rozhodování přihlédnuto k výsledkům referenda konaného v MČ Praha-Klánovice v roce 2019, které odmítlo výstavbu tzv. Klánovické spojky (usnesení č. 97/2019 Zastupitelstva MČ Praha-Klánovice).

Odůvodnění

Území navazuje na Středočeský kraj a dopravní síť Prahy-východ; proto je nezbytné koordinovat dopravní záměry přes hranice města, aby nedocházelo k jednostrannému přetížení Klánovic a okolí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla zejména úprava koridorů dopravní a technické infrastruktury, konkrétně např. prvku 760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice — návrh, vymezení prvku 650/-/167 Cyklotrasa podél VRT Polabí — návrh, dále drobné korekce trasy koridoru prvku 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice — návrh (severozápadní část) a vymezení a úpravy prvků ÚSES, které ale nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úpravě či vymezení prvku 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice — návrh jako takového, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že z odůvodnění kapitoly 9, k prvku 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice – Klánovice se dá jasně vyčíst, že MPP vymezením komunikace navazuje na platný územní plán a vymezením dostatečně širokého koridoru je možnost komunikaci v trasování přizpůsobit koordinaci Klánovic a Šestajovic. Komunikace je podstatným napojením jak Klánovic a Šestajovic v napojení na nadřazený dopravní systém. Metropolitní plán vymezuje komplexní dopravní síť – od nadřazených komunikací včetně mimoúrovňových křižovatek až po městskou uliční síť. Nestanovuje časový harmonogram výstavby, ale určuje priority klíčové pro zachování a rozvoj stabilní dopravní struktury města. Ve výkresu S01 jsou vyznačené nadřazené dopravní prvky vnímané jako prioritní pro realizaci. Současně MPP vymezuje městskou uliční síť s cílem zajistit odpovídající dopravní obsluhu stávající i navrhované zástavby.

Připomínka

ID 3036516

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Ochrana lipové aleje v ulici V Rukavičkárně, Klánovice

Požadujeme, aby Metropolitní plán doplnil ochrannou vrstvu významného krajinného prvku – lipové aleje v ulici V Rukavičkárně, a stanovil zákaz jejího kácení v souvislosti s výstavbou nové dopravní nebo stavební infrastruktury.

Odůvodnění

Odůvodnění:

- Alej má kulturní, historickou i ekologickou hodnotu.
- Její likvidace by byla v rozporu se zásadami Metropolitního plánu o ochraně uličních prostor a historické paměti městských částí.
- Stanovení ochranné vrstvy zajistí dlouhodobé zachování krajinného rázu.

Požadujeme: zavedení ochranné vrstvy „ochrana alejové struktury – zákaz kácení“ v grafické i textové části MPP pro úsek ul. V Rukavičkárně (parc. č. ..., k.ú. Klánovice) včetně předložení fotomapy a vyznačení v příloze.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení ochrany stromové aleje je pod podrobností územního plánu.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036517

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Samostatné posuzování EIA

Požadujeme, aby každý developerský projekt v oblasti Klánovic, Horních Počernic a Újezdu nad Lesy byl samostatně posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb. (EIA) a nesmělo docházet ke sloučenému posuzování s dopravními stavbami státního charakteru.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Proces EIA je stanoven na základě zákona č. 100/2001 Sb. (Zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)), který stanoví veškeré související postupy včetně určení, které stavby jsou posuzovány. Týká se posuzování staveb v rámci následných řízení.

Připomínka

ID 3036518

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Transparentnost finančních vztahů s developery

Dále požadujeme, aby veškeré finanční příspěvky, dary a kompenzace poskytované developery městským částem byly:

- zveřejněny na úředních deskách příslušných městských částí,
- veřejně dostupné online, zajišťující plnou transparentnost a kontrolu veřejností.

Odůvodnění

- Transparentnost finančních vztahů je základní podmínkou důvěry občanů v proces územního plánování.
- Zabrání vzniku podezření z konfliktu zájmů a posílí legitimitu rozhodování o rozvoji území.

Požadujeme explicitní závazek vložit do textové části MPP skutečnost, že developerské záměry v lokalitách spadajících pod MPP jsou vázány na veřejné zveřejnění smluv o kompenzacích a darů, včetně částek a účelů.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká projednávané územně plánovací dokumentace.

Na základě výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na

základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS jsou provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti stávajícímu ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu).

Při stanovení regulativu PPS bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Účelem Metodiky je stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastrukturu a součinnost obce s investorem, za transparentních a předem stanovených podmínek. Obecně platí, že všechny veřejnoprávní smlouvy jsou zveřejňovány.

Připomínka

ID 3036519

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Zásada udržitelného rozvoje a proporcionality

Požadujeme, aby MPP ve svém posudku pro lokalitu Klánovice/Horní Počernice/Újezd nad Lesy explicitně odkazoval na principy udržitelného rozvoje a navrhl limit intenzity zástavby v dotčených lokalitách.

Odůvodnění

Metropolitní plán musí v souladu s § 18 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. zajistit udržitelný rozvoj území a rovnováhu mezi rozvojem a kvalitou života.

Navrhovaná dopravní napojení a zahušťování zástavby v této oblasti odporují těmto zásadám, protože zvyšují tlak na dopravu, znečištění a hluk.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh MPP byl celkově posouzen z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území v rámci zpracované dokumentace VVURÚ.

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

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu

zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036520

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Ochrana přírodních a rekreačních hodnot Klánovický les.

Žádáme proto, aby Metropolitní plán výslovně zakázal dopravní stavby zasahující do ochranného pásma lesa, a vymezil toto pásmo v grafické i textové části plánu jako „nezastavitelné území – biokoridor“.

Odůvodnění

Klánovický les je největším lesním komplexem na území Prahy a významným biokoridorem. Jakýkoliv zásah do jeho okolí, včetně plánované spojky, by měl zásadní negativní dopad na biodiverzitu a rekreační hodnotu tohoto prostoru.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán neurčuje přesné využití lesa ani nestanovuje či nevyhlašuje jeho stupeň ochrany. Klánovický les veden také jako přírodní park, což MPP přebírá a pouze zobrazuje v koordinačním výkresu.

MPP zde vymezuje stabilizovanou přírodní lokalitu s cílovým charakterem, který zdůrazňuje význam lesní krajiny, na většině také plochu les na lesních pozemcích a ÚSES.

Metropolitní plán respektuje nadřazenou dokumentaci - Zásady územního rozvoje hlavního města Prahy a do svého návrhu přejímá

návrh vysokorychlostní železniční tratě -Východní vstup Rychlého spojení (600/Z/82) a tímto je v souladu.

Regulace otevřené krajiny vychází z § 18 stavebního zákona a základním účelem nezastavitelné přírodní lokality je ochrana dochovaných přírodních hodnot při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití.

Zároveň má daná lokalita stanovený cílový charakter kdy jeho cílem je chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Vidrholec a Xaverovský háj se strukturou lesní krajiny v rovině. Cílem vymezení je zachovat a posílit existující přírodní a přírodě blízký stav lesní krajiny v rovině, tedy v podrobnějším strukturálním členění s dominantní položkou les na lesních pozemcích. V souladu s cílovým charakterem je rovněž zastoupení dalších ploch s trvalou vegetací. Územní plán nemůže a není ani v jeho kompetenci zamezovat směně pozemků tyto a podobné požadavky nejsou v kompetenci a možnostech územních plánů.

Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Úvalské plošiny, kde územní podmínky pro dosažení cílové kvality jsou stanoveny jako například zakládání mezí a hájků, zvýšení ekologické stability krajiny nebo zalesnění vhodných ploch.

Metropolitní plán naplňuje cíle stanovené stavebním zákonem, zejména vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. V tomto smyslu Metropolitní plán stanovuje koncepci rozvoje území hlavního města a vytváří rámec pro rozhodování v území tak, aby byly vyváženě zohledněny potřeby rozvoje města, ochrany krajiny i kvality života obyvatel.

Návrh MPP zde převážně vymezuje les na lesních pozemcích. Lesem na lesních pozemcích jsou lesní porosty s jejich prostředím dle evidence lesních pozemků v katastru nemovitostí. Jde o les rekreačního charakteru, ve kterém, je-li součástí městské přírody, není přípustné umisťovat nové budovy.

Připomínka

ID 3036521

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Dodržení principu ochrany zdraví obyvatel

Požadujeme, aby textová část MPP obsahovala závazek, že návrhy zástavby nebo dopravních staveb v dotčených lokalitách budou možné jen za splnění doložení hlukové a prašné studie a že výstavba bude podmíněna předložením takové studie.

Odůvodnění

Podle § 2 odst. 2 písm. a) stavebního zákona musí být územní plánování založeno na ochraně veřejných zájmů, mezi něž patří i zdraví a bezpečnost obyvatel.

Dopravní napojení, které zvyšuje hlukovou zátěž a prašnost v obytných zónách, je s tímto principem v přímém rozporu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká projednávané územně plánovací dokumentace. Prověření hlukové a emisní zátěže je předmětem následných řízení a prověření konkrétního umístění výstavby či infrastruktury (posouzení EIA, řízení o povolení záměru).

Proces EIA je stanoven na základě zákona č. 100/2001 Sb. (Zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)), který stanoví veškeré související postupy včetně určení, které stavby jsou posuzovány.

Připomínka

ID 3036522

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Dopravní koncepce musí být systémová, nikoliv lokální

Požadujeme, aby byla vytvořena komplexní dopravní studie severovýchodního sektoru Prahy, která zohlední celkové dopravní toky, nikoli pouze dílčí propojení, a aby MPP bylo v textové části uvedeno, že realizace nových dopravních koridorů v této oblasti je možná jen po schválení této studie.

Odůvodnění

Izolované řešení „Klánovické spojky“ neřeší skutečnou dopravní potřebu území, ale pouze přesouvá dopravní problém z jednoho bodu do druhého.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dopravní skelet a smysluplnost jednotlivých prvků byla opětovně prověřena na dopravním modelu a zhodnocena v rámci procesu SEA.

Připomínka

ID 3036523

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

Koordinace s obchvatem Prahy

Metropolitní plán nesmí vytvářet předpoklady pro dopravní záměry, které nejsou koordinovány s projektem Silniční okruh kolem Prahy (SOKP). Bez jasného časového a dopravního provázání by nová napojení způsobila kolapsové dopravní situace v Klánovicích, Horních Počernicích i Újezdu nad Lesy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel požadavek zhodnotil a s ohledem na veřejný zájem na realizaci dopravních staveb, který byl prokázán na dopravním modelu, vyhodnotil požadavek na doplnění podmíněnosti mezi dopravními stavbami jako neodůvodněné.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Připomínka

ID 3036524

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

Spolupráce Prahy a Středočeského kraje

1. Koordinace územního rozvoje, dopravní infrastruktury a ochrany přírody přeshraničně mezi hlavním městem Prahou a Středočeským krajem.
2. Vytvoření jednotného ekologicko-dopravního rámce pro celé východní zázemí Prahy.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Proces koordinace územního plánování mezi kraji a obcemi je zajišťován, a to ze strany nadřízeného orgánu Ministerstva pro místní rozvoj, koordinovány jsou i nadřazené dopravní stavby a plány ÚSES. MPP navazuje na komplexní územní studii Pražského metropolitního regionu I., která prověřovala návaznosti na hranici krajů a posoudila budoucí rozvoj okolí Prahy. Vyhodnocení koordinace širších vztahů v území, které dokládá uplatňování uplatnění principů integrovaného rozvoje území, je v MPP podrobně popsáno v kapitole 11 Odůvodnění.

Připomínka

ID 3036525

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 324

Podatel | **Alena Hamáčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS3Q9Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

Žádáme, aby Metropolitní plán hl. m. Prahy zachoval obytný, rekreační a přírodní charakter území Klánovic, Horních Počernic a Újezdu nad Lesy, chránil jej před nepřiměřenou dopravní a developerskou zátěží a respektoval ekologické limity a právo obyvatel na zdravé životní prostředí.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh MPP je v souladu s požadavkem. MPP za účelem větší ochrany stabilizovaných území vymezuje lokality, pro které jednotlivě stavuje strukturu a popisuje charakter v příslušných krycích listech. MPP vymezuje výškovou regulaci a zahrady dle čl. 93 textové části.

Připomínka

ID 3034342

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 327

Podatel | **MACGREGOR PELIKÁNOVÁ RADKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYFT6E

Identifikátor podání Portálu Pražana | qzkhfec7

Lokalita | 821, 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Parukářka- zachování zeleně

Vyjádření

(Obr. 1 vymezení území)

Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA. Dále žádám o zachování zeleně a výslovné vyloučení jejího masivního vykácení ve svahu za účelem stavby schodiště.

Odůvodnění

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

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

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura

okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

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

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

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

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

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

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

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

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona,

který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu,

že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3034343

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 327

Podatel | **MACGREGOR PELIKÁNOVÁ RADKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYFT6E

Identifikátor podání Portálu Pražana | qzkhfec7

Lokalita | 022, 821

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Parukářka-výšková regulace

Vyjádření

Snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN.

Odůvodnění

Navýšení RPN z 6NP na 8NP by umožnilo anomálii v území. Výšková regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do

parku. Niveleta 1NP by tedy byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají 6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží lze ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo navazuje na městský park Parukářka.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním

rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3036467

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 335

Podatel | **DOBIÁŠ MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FMLV

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Žádáme o provedení změny využití celého pozemku 547/19 k.ú. Letňany na bytovou výstavbu zahrnující občanskou vybavenost. Zároveň žádáme o navýšení výškového koeficientu staveb na 8 pater.

Odůvodnění

Stanovisko k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy včetně územní studie VRÚ Letňany-Kbely týkající se využití parcely 547/19 k.ú. Letňany

Jako vlastníci pozemku zásadně nesouhlasíme s umístěním zelené plochy na 40 % rozlohy parcely 547/19, jedná se o 2 hektary půdy. Zelená plocha je pozůstatkem náletového koridoru pro letiště. Setrvání letiště a výstavba bytů pro 50 000 lidí je přitom v naprostém protikladu.

Žádáme o provedení změny využití celého pozemku 547/19 na bytovou výstavbu zahrnující občanskou vybavenost. Zároveň žádáme o navýšení výškového koeficientu staveb na 8 pater.

Zásadně nesouhlasíme s tím, aby naše strana jako jediná byla selektivně poškozena umístěním zeleně v rámci projektu VRÚ Letňany-Kbely (120 ha).

V případě potřeby vzniku zelené plochy pro VRÚ L-K je spravedlivé řešení participace všech subjektů vlastnicích pozemky, úměrně k jejich velikosti. Vyloučí se tak soudní spory.

P. S.: Pro informaci uvádíme, že v minulosti magistrát s našimi pozemky 547/19 a 547/10 vždy nakládal bez projednání s námi :

1. PVA Letňany

2. Olympiáda

3. Vládní čtvrť

4. VRÚ L + K (park+ rezerva pro nemocnici)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s kontinuitou ÚP SÚ HMP, jeho pořizovanou změnou Z 3842 a ZÚR hl. m. Prahy.

Severní část předmětného pozemku spadala historicky dle ÚP SÚ do nestavitelného území. V pořizované změně ÚP SÚ Z 3842, která je zároveň prověřována Územní studií VRÚ Letňany-Kbely, dochází ke zhodnocení těchto pozemků, které mají smíšené obytné využití. Návrh Metropolitního plánu respektuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami a navíc zastavitelnou plochu na předmětném pozemku dále rozšiřuje.

Dále uvádíme, že požadavek je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací - Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, ve kterých je vymezena plocha sportovního letiště Letňany.

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

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

Připomínka

ID 3035564

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 342

Podatel | **Ing.arch. Jan Fahrner**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU0PJ0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01_Trasa metra D

Vyjádření

VHODNÉ ZMĚNY METROPOLITNÍHO PLÁNU PRAHY 2025**- Trasa metra D od náměstí Míru do Bohnic**

Podle poslední zpracované varianty, uvedené nedávno na internetových stránkách, trasa metra D od náměstí Míru do Bohnic pokračuje přes Riegerovy sady kolmo k Hlavnímu nádraží s metrem C, dále míří k náměstí Republiky, kde končí. Další pokračování této trasy není uvažováno, zřejmě z důvodu blízkosti Vltavy, metra C i A. Domnívám se, že centrum Prahy nepotřebuje další křižovatky tras metra.

Odůvodnění

Tři stávající Muzeum, Můstek a Florenc kapacitně i dostupností vyhovují. Další stavební zásahy by negativně narušily život v historické části města.

V nové variantní studii by stanice Hlavní nádraží mohla být situována mezi novým východním vstupem Hlavního nádraží u svahu a Seifertovou ulicí na Žižkově, kde by byl druhý vstup u Churchillova náměstí. Stavební činnost by zde minimálně rušila okolí. Předpokládá se zde možný dočasný zábor části východního pozemku ČD s jedním nevyužívaným slepým kolejem. Toto řešení nenaruší provoz ČD i metra u Hlavního nádraží a umožní i uvažované zkapacitnění ČD podzemními železnicemi. Dalšími možnými stanicemi můžou být frekventované Tachovo náměstí, náměstí Barikád, Basilejské náměstí (metro E), Jeseniova, Palmovka (metro B), Bulovka (nemocnice), Kobyliské náměstí (metro C), Čimický háj a Bohnice, kde by byla konečná stanice metra s odstavným kolejištěm. Úsek metra D v Bohnicích je veden mimo zástavbu. Uvedená trasa může být realizována postupně. Metro D neprotíná Vltavu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Nad rámec uvedené souvislosti s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kvůli které není možné vyhovět, pořizovatel uvádí, že trasa metra D v severním zakončení byla prověřena v rámci srovnávací multikriteriální analýzy TRASA D METRA V PRAZE: PROVĚŘENÍ DALŠÍHO VEDENÍ TRASY NAD RÁMEC ZÁKLADNÍHO ÚSEKU I.D.

Z tohoto prověření jasně vyplynula nevhodnost požadovaného trasování a trasa je dle doporučení analýzy navržena v trase do centra města, ovšem jako systémově otevřená s umožněním eventuálního pokračování do Bohnic i zpět na Žižkov.

Vedení Metra D si zakládá na dobrém napojení na ostatní systémy veřejné dopravy pro provázanost celého systému.

Z textace není zřejmé, zda podatel požaduje i pokračování dále na sever, pro vyloučení všech pochybností uvádíme, že případné pokračování severním směrem není v současné době ekonomicky odůvodnitelné. Aktuálně je dopravní obsluha Letné i severní části Prahy veřejnou dopravou relativně dobrá, zlepšit situaci pomůže realizace nových tramvajových tratí.

V rámci ověření trasování metra D bylo prověřeno více tras v severní části – mj. v návaznosti na Žižkov. Provedené analýzy dopravní obsluhy naznačují, že i při maximalistickém demografickém vývoji na Žižkově je možné zabezpečit obsluhu tramvajovou dopravou s překryvem autobusové dopravy. Pro případné další prověření nicméně Metropolitní plán vymezuje koridory územních rezerv pro úvratové řešení, případně pro polookružní linku.

Připomínka

ID 3035565

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 342

Podatel | **Ing.arch. Jan Fahrner**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU0PJO

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02_Trasa metra E

Vyjádření

VHODNÉ ZMĚNY METROPOLITNÍHO PLÁNU PRAHY 2025

- Studie okružní trasy metra E

Odůvodnění

Tato trasa vede přibližně po obvodu historické části Prahy, propojuje 8x trasy ostatních linek metra. Dále usnadňuje a urychluje spojení v kopcovitých částech města. Navržené stanice: Invalidovna (metro B), Basilejské n. (metro D), Želivského (metro A), Eden, Bohdalecká, Brumlovka, Budějovická (metro C), Na Strži (metro D), Na Pankráci, Podolská, Smíchovské nádraží (metro B), Klamovka, Dlabačov, Dejvická (metro A), Výstaviště, Nádraží Holešovice (metro C), Jankovcova, Invalidovna.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Navrhované řešení v MPP je v souladu se smyslem požadavku.

Z hlediska technické složitosti zpravidla nejsou dopravní stavby vymezovány bez předchozí vyhledávací studie, případně studie proveditelnosti. Stejně tak není možné vymezit novou linku v návrhu bez předchozího prověření.

MPP však za účelem určení směru navazujícího prověřování vymezuje koridory v územní rezervě. Koridor územní rezervy je vymezen i pro dopravní stavbu Výhledové tangenciální spojení kolejovou dopravou. Vymezení této trasy vyplynulo z předešlých projednání. Koridor je nutné vnímat jako zvažovanou budoucí možnost, která ještě musí projít prověřením trasování formou studie

proveditelnosti s ověřením možného technického řešení realizace. Součástí technického posouzení musí být i posouzení ekonomické.

Cílem zvažované varianty tangenciálního propojení je posílit vzájemné vazby městských částí bez nutnosti průjezdu centrem a zvýšit kapacitu i robustnost systému veřejné dopravy. Za zásadní lze považovat vedení trasy do budoucích subcenter, trasa by neměla minout významné dopravní terminály. I proto je vymezena přes Nové Letňany do Terminálu sever. Jedná se o výhledový koridor pro rozvoj hromadné dopravy v delším horizontu. Zásadní je tedy nevnímat tuto trasu optikou současnosti, ale zvážit předpokládaný rozvoj Prahy včetně rozšíření celoměstského centra.

Připomínka

ID 3035566

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 342

Podatel | **Ing.arch. Jan Fahrner**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU0PJO

Lokalita | 039, 843, 072, 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 06_Most přes Vltavu u Žlutých lázní

Vyjádření

VHODNÉ ZMĚNY METROPOLITNÍHO PLÁNU PRAHY 2025

- Most přes Vltavu u Žlutých lázní

Odůvodnění

Ubral by nádherné místo pro rekreaci u Vltavy, je velmi nežádoucí. Vozidlová doprava v Jeremenkově ulici je ve špičkách přetížená. Automobilovou dopravu je potřeba vést hlavně po vnitřním a vnějším okruhu, ne přes širší střed města. Je třeba klást důraz na život města. Není možné nadřadit nové komunikace nad životní prostředí města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán vymezuje koridor pro tramvajový most v odsunuté poloze a koridor pro úsporný městský most pro automobily i veřejnou dopravu v ose Jeremenkovy ulice. Tento koridor nemusí být v blízké budoucnosti využit, ale v budoucnu by mohl zlepšit propojení obou břehů a lokální propojení Prahy 4 a Prahy 5. Výraznější zátěž se nepředpokládá. Současná situace, kdy mezi Barrandovským mostem a mostem Palackého neexistuje propojení pro automobily, vytváří z řeky zbytečnou bariéru a generuje zbytné objížďky - případný most by sloužil právě lokální dopravě s ohledem na svoje zapojení na předmostích, nikoliv průjezdu, pro který je opravdu určena hlavně nadřazená síť. Most by se podobně jako tramvajový most mohl stát součástí sítě veřejných prostranství. Vliv na rekreační plochy by byl malý.

Připomínka

ID 3035567

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 342

Podatel | **Ing.arch. Jan Fahrner**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU0PJ0

Lokalita | 058, 060, 131, 136, 140, 349, 535, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 05_Tramvaj v Jeremenkově, Olbrachtově a v Budějovické ulici

Vyjádření

VHODNÉ ZMĚNY METROPOLITNÍHO PLÁNU PRAHY 2025

- Tramvaj v Jeremenkově, Olbrachtově a v Budějovické ulici

Odůvodnění

Podle MP je navrženo nové tramvajové spojení v Praze 4 mezi stanicemi metra Pankrác, Budějovická a Dvorcemi.

Stávající ulice Jeremenkova a Olbrachtova byly realizovány jako čtyřpruhové s dělicím travnatým pruhem uprostřed. Z důvodu potřeby zvýšení počtu odstavných stání byly v nedávné době krajní pruhy upraveny pro podélná stání osobních aut a 2 cyklistické pruhy. Díky tomu řešení se zvětšila vzdálenost vozidel v pohybu od obytné zástavby. Převážnou část Jeremenkovy ulice lemují po stranách travnaté pruhy se vzrostlými lípami, které mají velmi pozitivní vliv na okolní nižší obytnou zástavbu. V Olbrachtově ulici jsou stromy ve středním a okrajovém severním pruhu s trávníkem za chodníkem. Dále u jižního okraje této ulice a ve středním pruhu jsou souvislé vyšší keře. Čtyřpruhová komunikace pro vozidla s tramvajovými kolejemi uprostřed bez nástupních ostrovů v ulici Modřanská a Podolské nábřeží má šířku mezi uličními obrubníky cca 22 m. Šířka Jeremenkovy ulice mezi obrubníky je cca 16 m, vyjma krátkého úseku ve střední části se šířkou 20 m. Olbrachtova ulice má celkovou šířku mezi obrubníky cca 20 m.

Z výše uvedeného textu je zřejmé, že realizace tramvajových kolejí s nástupními ostrůvky sníží kvalitu dané oblasti. Stávající komunikace by se změnila na městské třídy, které zde nebyly uvažovány.

V souvislosti s provozním nového Dvoreckého mostu se zde zvýší počet autobusových linek z jedné na dvě, linky 118 a 124. Tímto se

zvýší požadovaný počet cestujících. Je reálný předpoklad, že autobusy budou v blízké budoucnosti bezemisní a mohou plnohodnotně nahradit tramvaje i z hlediska kapacity. Dále podle podle Metropolitního plánu Prahy je v budoucnu uvažováno o trase metra v blízkosti předmětných ulic, což je optimální řešení pro tuto řešenou oblast v Praze 4. Podle návrhu okružní trasy metra E, viz výše, by se pak vhodně snížila vytíženost uvedených autobusových linek.

Tramvaj v Budějovické a Vyskočilově ulici je zbytečná, je tam linka metra C a navrhuje se i ve Vyskočilově ulici, viz metro E. V Budějovické ulici tím nedojde ke snížení odstavných ploch. Obě ulice nebudou pak vyžadovat stavební zásahy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace a úprava hranice lokalit a jejich struktur, tj. nikoliv úprava vymezení tramvajových tratí, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že koridory jsou částečně vymezeny na základě nadřazené dokumentace. Jedná se o zásadní celoměstské projekty, jejichž smyslem je zlepšit životní prostředí a posílit roli veřejné dopravy. Jak je v připomínce uvedeno, uliční prostranství jsou pro výstavbu tramvajové tratě založené a připravené. Výstavba tramvajových tratí se předpokládá ve zcela jiném horizontu než výstavba případné tangenciální linky metra, rovněž účel je jiný.

Připomínka

ID 3035568

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 342

Podatel | **Ing.arch. Jan Fahrner**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU0PJO

Lokalita | 006, 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 04_Tramvaj u hlavního nádraží

Vyjádření

VHODNÉ ZMĚNY METROPOLITNÍHO PLÁNU PRAHY 2025

- Tramvaj u hlavního nádraží

Odůvodnění

Nová trasa tramvaje podle MP u Hlavního nádraží ubere další plochu zeleně a přinese nežádoucí hluk i zvýšené nebezpečí úrazu. Je nadbytečná. V blízkosti Hlavního nádraží jsou stanice tramvajů, metra C a nově i metra D. Park Vrchlického sady je velice potřebný pro návštěvníky i obyvatele Prahy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě dané trasy tramvajové tratě, byly dílčí korekce rozsahu koridoru veřejně prospěšné stavby pro danou tramvajovou trať a další korekce v okolí dané trasy tramvajové tratě (zejména vymezení tunelových úseků konvenční železniční tratě, vymezení koridorů dopravní infrastruktury, vymezení veřejně prospěšných staveb pro železniční dopravu), tj. nikoliv úprava trasy dané tramvajové tratě jako celku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení tramvajové tratě odpovídá dosavadnímu ÚP SÚ a zpracovávaným projektům. Trasování je detailně prověřeno a začátek trasy je na obou stranách v současnosti již založen. V rámci výstavby tramvajové tratě se předpokládá i revitalizace Vrchlického sadů.

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

Připomínka

ID 3035569

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 342

Podatel | **Ing.arch. Jan Fahrner**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU0PJ0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 03_Prodloužení tras metra A a C

Vyjádření

VHODNÉ ZMĚNY METROPOLITNÍHO PLÁNU PRAHY 2025

- Prodloužení tras metra A a C

Odůvodnění

Trasa A je prodloužena podle MP. Trasa C je prodloužena do Čakovice. Nová výhledová trasa metra podle MP z Čakovice ke Smíchovskému nádraží je zrušena z důvodů změny trasy metra D i návrhu metra E.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán nevymezuje prodloužení linky metra C směrem na Čakovice. Metro C je vedeno rozsáhlým počtem lokalit a umožňuje přestupy na stávající i navrhované spoje veřejné hromadné dopravy, především tramvajové linky.

Metropolitní plán vymezuje tramvajovou linku 622/-/56 Tramvajová trať Ďáblice – Letňany – Čakovice s vymezenou smyčkou při nádraží Čakovice. Tato trasa zajistí přestupy z metra C ve směru na nádraží. Rovněž je plánována rozsáhlá rekonstrukce trati i nádraží Čakovice, tím dojde ke zkapacitnění pro potřeby městské a příměstské železnice.

Na základě zpracovaných dopravních modelů se jako silnější směr ze severovýchodní terasy ukazuje propojení do Vysočan. Pro výhledový rozvoj je proto preferováno další prověřování nové tangenciální linky vedoucí z Nových Letňan k Terminálu sever. Tento koridor rámcově odpovídá trase naznačené v podání. Prodloužení trasy C na sever

v dnešní době není ekonomicky odůvodnitelné a preferovaná je výstavba tramvají a trolejbusů, které lépe obslouží širší území a zajistí přestup ve více terminálech veřejné dopravy.

Pro prodloužení metra A je navrhován koridor územní rezervy.

Připomínka

ID 3033603

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 344

Podatel | **Univerzita Karlova**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYWK55

Identifikátor podání Portálu Pražana | e2buusr9

Lokalita | 638, 926, 086

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Vymezení OV

Vyjádření

Univerzita Karlova navrhuje umístit na pozemky parc. č. 1006/3, 1006/11, 1006/7, 1006/8, 1006/9, 1006/10, 1006/12, v k. ú. Jinonice značku „vymezení občanské vybavenosti bodem“. Do textové části krycího listu doplnit v části 800/Veřejná vybavenost „rezervovat plochu o minimální rozloze 11 240 m² na těchto pozemcích pro využití občanská vybavenost ve veřejném zájmu, budovy pro vzdělávání“.

Odůvodnění

Univerzita Karlova vlastní v Lokalitě 086/V Zářezu budovu Fakulty sociálních věd čp. 661 v k. ú. Jinonice). U budovy byla realizována přístavba a nyní probíhá rekonstrukce prostor části budovy původně užívaných pro ubytování na prostory s využitím výukovým, pro Fakultu sociálních věd. Dále zde UK vlastní nebytové prostory v čp. 611 sloužící jako vysokoškolská knihovna Fakulty sociálních věd. Vzhledem k přestěhování mnoha výukových kapacit fakulty do areálu v ulici U Kříže, fakulta hledá v přilehlém okolí rozvojové plochy pro další rozvoj svého minikampusu. Fakulta má zájem na rozšíření kampusu o novou budovu, k tomu by využila jmenované pozemky. V současnosti osloví Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových k získání předmětných pozemků.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadovaný záměr je z hlediska kapacit a využití možné umístit. Upozorňujeme však, že v ploše je vymezena územní rezerva pro novou tramvajovou trať. To nemusí být v rozporu s realizací kampusu, nicméně vzhledem k nevyřešenému vlastnictví by bylo neúčelné v MPP zúžit využití pouze na občanskou vybavenost. Obytné využití MPP umožňuje umístit širokou paletu využívání území. Mezi nimi je i občanská vybavenost.

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

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

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

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

Připomínka

ID 3034353

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 354

Podatel | **ŠTOLC JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VGF7J

Identifikátor podání Portálu Pražana | rapi4w2q

Lokalita | 938

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka 01

Vyjádření

Připomínka navrhuje změnu funkčního využití pozemků v katastrálním území městské části Kolovraty č. 816/1, 816/4, 816/5, 816/6 ze ZOP (orná půda) na VS-E (výroba, skladování a distribuce).

Odůvodnění

Odůvodnění: Plánovaná změna funkčního využití urbanisticky navazuje_ na výrobní funkční plochy v k.ú.Říčany. Tato změna uvedených pozemků je navržena v kontextu budoucí nové dopravní komunikace - dálnice DO. Nová navržená funkce reflektuje umístění dálnice a související dopravní síť včetně plánovaného napojení na dálnici přímo od hranice pozemků a celkový charakter území.

Skladové a logistické funkční využití nejlépe odpovídá poloze pozemků vůči dálnici DO a okolní stávající a již schválené budoucí zástavbě, přičemž využití pozemků pro zemědělskou činnost je kvůli poloze pozemků přinejmenším velmi sporné. V současné době jsou pozemky pronajaty společností PORR a.s., která zabezpečuje výstavbu dálnice DO v tomto úseku pro ŘSD ČR. Tato společnost má s vlastníky pozemků uzavřeny dvě smlouvy s platností do 30.6.2028 s možností prolongace. Tyto smlouvy jsou vedeny pod číslem S4807-SML-2025-002 a S4807-SML-2025-003. Společnost PORR a.s. pozemky využívá jako provozní plochu pro činnosti spojené s výstavbou dálnice. Na protilehlých pozemcích za stávající komunikací číslo 111/33312 (K Říčanům) staví ŘSD ČR své zázemí (laboratoře, logistické zázemí a administrativní budovy). Dále zde bude stavět policie ČR své administrativní budovy.

Vzhledem k realizované dálnici bude vliv změny využití uvedených pozemků na dopravu a životní prostředí zanedbatelný. K záměru

funkčního využití pozemků se v minulosti kladně vyjádřil i Odbor životního prostředí MHMP.

S navrhovanou změnou souhlasí a podporuje ji i Městská část Praha - Kolovraty - viz. Usnesení č. Z 30/2023- viz. Příloha.

Přílohy

Kolovraty usnesení č. Z 30/2023

Obr. 1 - situace

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně

ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Připomínka

ID 3034260

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 364

Podatel | **PODPĚRA IVO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7OEO

Identifikátor podání Portálu Pražana | pqeybz3

Lokalita | 321, 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Připomínka vyžadující vyznačení stávající komerční vybavenosti, a to komerční vybavenosti značené plochou.

Odůvodnění

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto připomínku, a to ve vztahu k pozemkům p, č,2087,208511,2084121,208611 v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 321/ Baba, (území dotčené připomínkou)

Žádám, aby na výše uvedených pozemcích p, č,2087,208511,2084121,208611 v katastrálním území Dejvice, (lokalita 321 / Baba) byla

- vyznačena stávající komerční vybavenost, a to komerční vybavenost značená ploch,
- snížena výšková regulace zástavby na 2 podlaží

Na předmětných pozemcích se nachází nezbytná občanská vybavenost pro celé rozsáhlé přilehlé okolí (pro celou lokalitu Baba i přilehlou část Hanspaulky), a to zejména samoobsluha Albert, kavárna a další provozovny. V celé rozsáhlé přilehlé lokalitě se obdobné kapacitní provozovny (obchody a služby) nenachází, a je tedy zcela žádoucí jejich zachování a jejich stabilizace v územním plánu.

Proto je nezbytné uvedené pozemky vyznačit jako stávající komerční vybavenost dané lokality, a to komerční vybavenost značená plochou.

Ve vztahu k výškové regulaci uvádím, že se v případě daného místa jedná o vilovou čtvrť (Hanspaulka, Baba) s památkově chráněnými

i dalšími význačnými objekty (kostel sv. Matěje , fara, Hendlův Dvůr ad.), která si stále uchovává své urbanisticko- architektonické a historické hodnoty.

Je zcela nežádoucí navyšovat možnost zástavby daného místa stavbami o více než 2

Podlažích; výšková regulace 3 podlaží se zde jeví jako zcela nepřiměřená a nadměrná (a to i s přihlédnutím k tomu, že - a to navíc k již nyní nadměrnému počtu podlaží 3 - by zde byla ještě možnost navýšení počtu podlaží vyplývající z polohy u ulice lokální úrovně a z případné nárožní polohy stavby).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Připomínka

ID 3034261

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 364

Podatel | **PODPĚRA IVO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7OEO

Identifikátor podání Portálu Pražana | pqeyybz3

Lokalita | 321, 322, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Připomínka ke snížení výškové regulace zástavby na 2 podlaží.

Odůvodnění

Viz ID 3034260.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02

a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3032952

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYEC5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2ixvw8x2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Podatel požaduje vypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry).

Odůvodnění

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřipustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepce, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (ultra vires). Judikatura Nejvyššího

správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umístění staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

Příloha

- plná moc

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného

článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3032953

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYEC5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2ixvw8x2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Podatel požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu – cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení.

Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných ploch pracuje s „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu

rozvoje“). CO se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně posiluje akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezování VPS/VPO. Oproti § 19 starého stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.).

Návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

Příloha
- plná moc

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033930

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZYYU

Identifikátor podání Portálu Pražana | k57p4e8j

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Podatel požaduje vypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry).

Odůvodnění

Přechodná ustanovení

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřipustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepce, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo

zákonné zmocnění pořizovatele (*ultra vires*). Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umístění staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkolejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033931

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZYYU

Identifikátor podání Portálu Pražana | k57p4e8j

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Podatel požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

Odůvodnění

Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu – cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení.

Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných

ploch pracuje s „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu rozvoje“). CO se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně posiluje akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezování VPS/VPO. Oproti § 19 starého stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.).

Návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části
odůvodnění.

Připomínka

ID 3034225

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZZ6J

Identifikátor podání Portálu Pražana | nyggswqv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Připomínka 1

Podatel požaduje vypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry).

Odůvodnění

Odůvodnění 1

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřípustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepce, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební

úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (*ultra vires*). Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umístění staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí

u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného

článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3034226

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 365

Podatel | **Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZZ6J

Identifikátor podání Portálu Pražana | nyggswqv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Připomínka 2

Podatel požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

Odůvodnění 2

Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu – cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení.

Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných ploch pracuje s „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu rozvoje“). CO se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně posiluje akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezování VPS/VPO. Oproti § 19 starého stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.).

Návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031149

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 367

Podatel | **DRDA VLASTIMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83XR

Identifikátor podání Portálu Pražana | vpe5m6jb

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zařazení vyznačeného území mezi zastavitelné obytné či rekreační plochy

Vyjádření

Žádám o převedení vyznačeného celého území do zastavitelné obytné či rekreační lokality. Území tvoří logický celek, kde jsou trvale užívané stavby a jeho rozvoj je v souladu s charakterem a funkcí okolí.

Odůvodnění

V současném návrhu Metropolitního plánu jsou některé sousední parcely nově vedeny jako zastavitelné, nicméně území jako celek není koncepčně vymezeno jako obytná nebo rekreační rozvojová plocha.

Toto území však svým charakterem, polohou a návazností na urbanizovanou část obce jednoznačně splňuje předpoklady pro zařazení mezi zastavitelné funkční plochy. Nejedná se o území s krajinnými, ekologickými či technickými limity, které by bránily jeho rozumnému využití. Zástavba by představovala přirozené doplnění stávající struktury a umožnila by logické uspořádání prostoru i infrastruktury.

Zařazení celého území mezi zastavitelné obytné nebo rekreační plochy je tak v souladu s urbanistickým vývojem, s principy hospodárného využívání území a zároveň podporuje možnost přirozeného růstu lokality.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla pouze úprava vymezení zastavěného území a samoty, tj. nikoliv úprava způsobu využití na obytnou či rekreační lokalitu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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

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

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

Připomínka

ID 3031648

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 367

Podatel | **DRDA VLASTIMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83ZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | xshw562z

Lokalita | 140

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Zařazení území s pamětní deskou Jazzové sekce mezi městské parkové plochy

Vyjádření

Žádám o převedení stavební parcely, na které se nachází městská zeleň s pamětní deskou Jazzové sekce, do kategorie městské zahradní/parkové plochy. Území je dlouhodobě využíváno jako veřejná zeleň, je nyní rekultivováno MÚ Praha 4 a jeho zastavění by znamenalo ztrátu hodnotného kulturního a komunitního prostoru.

Odůvodnění

Pozemek, který je v současném územním plánu veden jako zastavitelná stavební parcela, je fakticky využíván jako **městská zahradní a parková plocha**. Nachází se zde **pamětní deska Jazzové sekce**, která představuje významný kulturní prvek veřejného prostoru.

Území je navíc právě nyní **rekultivováno Městskou částí Praha 4**, což potvrzuje jeho skutečný charakter a funkční využití jako veřejné zeleně.

Zařazení této plochy jako stavebního pozemku neodpovídá jejímu reálnému stavu, hodnotě ani veřejnému zájmu. Zástavba by vedla ke zničení kvalitní městské zeleně, která má rekreační, kulturní i komunitní význam pro místní obyvatele.

Z těchto důvodů žádám o **převedení pozemku do kategorie městské parkové (zahradní) plochy**, která odpovídá jeho funkci, rekultivaci a kulturní hodnotě území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

Připomínka

ID 3033685

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 367

Podatel | **DRDA VLASTIMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ9206

Identifikátor podání Portálu Pražana | fw2vvby5

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Žádám o zařazení pozemku parc. č. 1858/1 v k.ú. Kunratice mezi zastavitelné plochy. Pozemek navazuje na okolní pozemky, které jsou v návrhu Metropolitního plánu nově vedeny jako zastavitelné, a jeho ponechání jako nezastavitelného je neodůvodněné a narušuje logickou návaznost území.

Odůvodnění

Pozemek parc. č. 1858/1 spolu s okolními parcelami byl v dosavadním územním plánu součástí nezastavitelné struktury. V návrhu Metropolitního plánu je však opět veden jako nezastavitelný, zatímco sousední parcely jsou již nově zařazeny mezi zastavitelné plochy.

Takové řešení vytváří nelogickou „mezizónu“ uprostřed stabilizované urbanizované části Kunratic a není v dokumentaci odborně zdůvodněno — chybí krajinné, dopravní, ekologické či infrastrukturní limity, které by takové vyloučení opodstatňovaly.

Ponechání pozemku v nezastavitelném režimu oproti sousedním parcelám nemá oporu ve veřejném zájmu a představuje nepřiměřené omezení vlastnických práv.

Z výše uvedených důvodů žádám o zařazení pozemku parc. č. 1858/1 mezi zastavitelné plochy v rámci Metropolitního plánu hl. m. Prahy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Připomínka

ID 3033911

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 367

Podatel | **DRDA VLASTIMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ91LG

Identifikátor podání Portálu Pražana | j7d4yi65

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Zařazení do rekreační plochy

Vyjádření

Žádám o zařazení pozemku parc. č. 1858/1 v katastrálním území Kunratice mezi zastavitelné rekreační plochy.

Odůvodnění

Pozemek parc. č. 1858/1 se nachází v území, které je svou polohou a charakterem vhodné pro rekreační využití. Navazuje na strukturu okolních zastavěných pozemků, které jsou využívány trvale obytně nebo rekreačně. V návrhu Metropolitního plánu však zůstává veden jako nezastavitelný.

Území není zatíženo ochrannými pásmy nebo ekologickými či krajinnými limity.

Je dopravně přístupné a jeho rekreační využití by bylo v souladu s charakterem okolí i s principy efektivního a hospodárného využití území. Zachování nezastavitelnosti pozemku není podloženo veřejným zájmem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Připomínka

ID 3031217

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 372

Podatel | **BENEŠ DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNPQI

Identifikátor podání Portálu Pražana | w6ui2p4v

Lokalita | 157, 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nezvyšovat zástavbu v okolí Poděbradské

Vyjádření

nesouhlasím se změnou výšky zástavby v lokalitě - i stávajících 6 pater je moc

Odůvodnění

jako předseda velkého bytového domu neustále řešíme stížnosti obyvatel na problémy v lokalitě - absence parkovacích míst, připojení na komunikace, kolony, obtížná dostupnost zastávek MHD, děti přebíhají, chybějící infrastruktura, školy, sportoviště - nejde násobit počet obyvatel v lokalitě

stávající zástavba sladěna do 4 až 6 pater s dílčími dominantami - další výšková zástavba zcela znehodnotí charakter lokality

navíc problémy tepelný ostrov a extrémně zvýšený hluk - město revitalizuje Rokytku vykáčením posledních zbytků zeleně - několikrát připomínkováno u ČIŽP

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V jižní frontě Poděbradské ulice - transformační plocha 411/156/2265 - byly přidány hladiny věží (12), které reagují na pravomocné povolení zástavby Central Group Tesla I. Navržený výšková hladina podél Poděbradské obecně představuje intenzivnější zástavbu podél jedné z nejvýznamnějších radiál Prahy. Navržená výšková hladina 8 podlaží odpovídá proporci městského bulváru a zároveň představuje dostatečnou hustotu pro vytvoření prostředí, kde bude prosperovat aktivní parter a služby. Navržené výškové uspořádání vychází

z městskou částí schválené urbanistické studie Poděbradská, z pořízených změn územního plánu a v neposlední řadě z pořizované Územní studie Vysočany. Forma zástavby je urbanisticky vhodná a k lokalitě adekvátní.

Výšková regulace v transformační ploše 411/157/2484 je navržena s ohledem na právní kontinuitu platného ÚP a reflektuje navrženou kapacitou hrubých podlažních ploch v Metropolitním plánu 2,0. Vzhledem k legitimnímu očekávání vlastníka pozemku je navrženo výškové uspořádání umožňující variabilitu řešení. Podrobnější výšková regulace na jednotlivé objekty je stanovena v pořizované Územní studii Vysočany. Předmětná plocha je zatížena nadmístní významným nadzemním vedením elektrické energie a navržené výškové uspořádání reflektuje variabilitu pro prostorové uspořádání zástavby.

Dále uvádíme, že v rámci vážení soukromého a veřejného zájmu a na základě podrobnějšího prověření v územní studii byla transformační plocha redukována s ohledem na zachování sportovně rekreačního areálu v severní části území a na blízkost přírodního prostoru Rokytky. Dalším omezením využití pozemku v podobě snížení maximální výškové hladiny na 6 RNP by došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv vlastníka.

Z hlediska požadavku na snížení výškové regulace v transformační ploše 411/156/2249 se nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3037060

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 375

Podatel | **MILEC JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZA44V

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZA44V a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZEUGP

Připomínka

ID 3033454

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 385

Podatel | **MARTINCOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFSPH

Identifikátor podání Portálu Pražana | b8yvpyim

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Připomínka proti vymezení 610/-/159 Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, žádám, aby bylo od navrhovaného řešení upuštěno.

Odůvodnění

Tímto podávám připomínku k Metropolitnímu plánu - 610/-/159 Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed z následujících důvodů:

I. Ochrana přírody dle zákona č. 114/1992 Sb.

Kyjevský potok je v místě jeho vyústění k Jílovišťské obklopen lesem. Jde o historický vodní tok, obklopený vzrostlými, staletými stromy, které utvářejí tzv. údolní nivu, tedy významný krajinný prvek dle § 3 odst. 1 písm. b) a dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je nutné k takovému zásahu opatřit stanovisko orgánů ochrany životního prostředí. Tyto významné krajinné prvky jsou chráněny zákonem před poškozováním a ničením. Stavba plánované dvouproudé silnice tímto místem by vyžadovala vykácení této údolní nivy a její naprosté zničení v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. Povinnost chránit přírodní hodnoty a kvalitu bydlení vyplývá i z § 18 odst. 4 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb.

Samotné kácení vzrostlých stromů je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody upraveno v § 7 Ochrana dřevin, § 8 Povolení ke kácení dřevin a v § 9 Náhradní výsadba a odvozy. Navíc jsou v místě i 200leté památné stromy podle § 46 tohoto zákona, které je dle § 46 odst. 2 zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji.

II. Biotop chráněných druhů dle zákona č. 114/ 1992 Sb.

Plánovaná komunikace má vést přes pozemek 2368/1, k. ú. Lipence, který je vzrostlým lesem kolem Kyjovského potoka s hodnotnými, starými stromy. Jedná se o místní park, který slouží k procházkám a k rekreaci. Zničení tohoto významného krajinného prvku znehodnotí ekologickou hodnotu lokality a Lipenců jako celku. Opakovaně zde byly pozorovány druhy: ledňáček říční (*Alcedo atthis* – zvláště chráněný druh), volavky popelavé (*Ardea cinerea* – přísně chráněný druh), datel černý (*Dryobates Martius*), tesaříci (*Cerambyx*) různých poddruhů, ropuchy obecné (chráněný druh), skokan zelený, netopýří (silně ohrožený druh, zvláště chráněný druh), další výjimečnou i chráněnou floru a faunu. Zničení této lokality silnicí tak zničí lokality pro ekosystém těchto chráněných druhů.

III. Dopravní nebezpečnost

Navrhované MP vedení nebylo ověřeno ani orientační dopravní studií. Stávající terén je výškově členitý a překonání rokle potoka je problematické (více než 5 m hluboká). Šířkový profil ul. Jílovištské je 5,5 m a sklonu severním směrem 6-8 % s jednostranným chodníkem v šířce 1 m. Napojení do této komunikace v zatáčce před p. č. 314/13 je z bezpečnostních a výhledových poměrů zcela nereálné.

Zatáčka Jílovištské u domu č.p. 550 je z hlediska nehodovosti dle statistik Policie ČR vysoce rizikovou a nebezpečnou, dochází zde k častým nehodám. Silnice je zde úzká a vozidla mají značné problémy se vyhnout. Je zde předepsána rychlost 30 km/hod. Podle Ústavu soudního znalectví v dopravě ČVUT z listopadu 2025 zde byla naměřena maximální rychlost vozidla 98 km/hod a V85 byla 55 km/hod. 92 % vozidel zde překročilo povolenou rychlost.

Závěr:

Závěrem žádám, aby bylo od navrhovaného řešení z důvodu porušení Ústavy, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i dalších legislativních ustanovení upuštěno.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovištské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě nezpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulic Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již

bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovištská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu): lokalita Jílovištská 550, Praha-Lipence – PM10 13,25 µg/m³; PM2,5 7,56 µg/m³; NO2 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³ bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM10 12,8-15,4 µg/m³; PM2,5 7,4-8,2 µg/m³; NO2 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³ mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM10 20 µg/m³; PM2,5 10 µg/m³; NO2 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v roklí Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako

č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplnění regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržných připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033664

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 386

Podatel | **Bezpečný Květ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGAKB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f9bafm35

Lokalita | 556, 370

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Bytová výstavba

Vyjádření

Místo, kde se v současnosti nachází obchodní centrum Květ (při ulicích Jabloňová a Ostružinová) je označeno šedou barvou, která umožňuje provést na jeho místě čistě bytovou výstavbu. To je pro lokalitu zcela nepřijatelné.

Odůvodnění

Z textové části – článek 98 – Rozmezí podlažnosti vyplývá, že je v plánu použito následující členění RNP (Regulovaný počet nadzemních podlaží) – viz tabulka níže. Bohužel mezi jednotlivými úrovněmi RNP jsou rozdíly, tj. výškové „kóty“ nejsou zvyšovány rovnoměrně, mezi jednotlivými úrovněmi jsou různé rozdíly mezi „2“ a „3“ se jedná o rozdíl pouze jednoho RNP, ale v případě úrovně „12“ a „21“ představuje rozdíl dokonce 9 RNP – názorně spočítáno ve třetím sloupci tabulky. Přičemž rozdíl 9 RNP mezi jednotlivými úrovněmi je zdaleka největší (Tab. 1 RNP-rozmezí podlažnosti a rozdíl pater)!

Výše uvedené rozdělení se jeví nespravedlivě zvláště u čtverců, kde dojde k zařazení do vyšší úrovně pouze kvůli překročení nižší úrovně pouze jednomu nadzemního podlaží, jako je tomu v případě domu Jabloňová 2929/30.

Z výše uvedených důvodů navrhujeme zavedení podrobnějšího členění výškových kót např. Takto: (Tab. 2 RNP-rozmezí podlažnosti a rozdíl pater).

Krom obchodu TESCO nacházejícího se právě v OC Květ, a vzdáleného Penny, nejsou v lokalitě žádné větší obchody s potravinami; krom drogerie Rossmann a smíšeného zboží

provozovaného vietnamským obchodníkem (oba rovněž v OC Květ) nejsou poblíž žádné obchody.

V celé ploše Zahradního Města je v návrhu jako občanská vybavenost pouze OC Cíl, což je vzhledem k rostoucímu počtu obyvatel v zástavbě evidentní chyba, neboť jeden jediný obchodní prostor na takto zalidněnou lokalitu nemůže postačovat jejím potřebám.

Výhledově se chystá i zrušení obchodní střediska Lidl v ulici v Korytech, v důsledku chystaných změn v oblasti Slatin, kde má být umístěn na celostátní úrovni řešený projekt rychlodráhy. Tento obchod sice leží v katastru Strašnic, ale je pro občany Zahradního Města v západní oblasti rovněž důležitý.

Do tohoto stavu navíc již probíhá další výstavba (konkrétně obrovský rezidenční projekt v Želivecké ulici, výstavba v Záběhlické a další) a jsou povoleny další stavby (např. v Jetelové).

V dnes platném ÚP je pozemek pod Květem určen jak občanská vybavenost. V prvotní verzi Metroplánu bylo místo zařazeno do smíšené oblasti umožňující kombinaci bytové výstavby a obchodních prostor. Současně navrhovaný stav (čistě bytová výstavba a změna výškových limitů je tedy nejspíše výsledkem snahy developera společnosti FOSTYS s.r.o., který obyvatelům lokality i vůči místní samosprávě slibuje zachování obchodů, ale za jejich zády vyjednává o tom, aby mohl postavit čistě obytnou budovu. Takovému tlaku ale nelze podléhat, Metroplán má sloužit celému městu, a ne jednomu developerovi.

Trváme na zachování služeb pro stávající i nové obyvatelstvo, tedy na stavu občanské vybavenosti v minimálně 2 patrech tak jako je to v platném ÚP. Zachování alespoň minimální infrastruktury tohoto typu v této lokalitě je přitom nezbytné, v opačném případě by Metroplán doslova vyhnal lidi do aut, protože bez nich už by si nebyli schopni obstarat ani základní nákupy – způsobil by tím pravý toho, o co navenek usiluje, tj. o vybudování moderního města „krátkých vzdáleností“.

Daná lokalita trpí i nedostatečnou ostatní infrastrukturou, která není schopna uspokojovat potřeby stávajících obyvatel.

O přijetí nebo nepřijetí žáků do prvních tříd místních základních škol Břečťanová a Švehlova se letos kvůli nedostatečné kapacitě rozhodovalo losem! Obdobně jsou na tom mateřské školy.

Čekárny lékařů v poliklinice v Jabloňové jsou přeplněné a většina z nich nepřijímá nové pacienty.

Zcela nedostatečná je dopravní infrastruktura, a to jak pro hromadnou, tak pro individuální dopravu. Jediné veřejné dopravní spojení se zbytkem Prahy představují přeplněné autobusy, které stojí v ranních i odpoledních špičkách v kolonách na silnicích v havarijním stavu.

Ve stávajícím OC Květ má sídlo místní oddělení Policie ČR, jedno z pouhých tří obsluhujících celou Prahu 10, která přitom má více než 110 tisíc obyvatel. Toto místní oddělení by muselo být po dobu stavby uzavřeno.

Zejména díky protější poliklinice je v místě o všedních dnech rušno, avšak o víkendech se lokalita svým tempem mění v „ospalé předměstí“. Možnosti Metroplánu ve stávající podobě by místu přinesly všechny nevýhody centra města (plno aut a lidí, hluk), avšak bez výhod centra města – bez kaváren, obchodů, bez míst na setkávání sousedů.

Místo je extrémně zaplněné výškovými budovami již nyní, a to zejména budovami, které v průběhu let zásadně změnily svou funkci. Stávající 22 patrová věž byla dříve využívána jako ubytovna a hotel Arnica byl přebudována na velké množství bytových jednotek. Stejně je to s bývalou administrativní budovou České televize v Jabloňové – budova také byla přestavěna na bytové jednotky. Ve stejném místě, bezprostředně u OC Květ, byla postavena další výšková budova domu Slunečnice. V bezprostředním okolí jsou další výškové velkokapacitní věžáky a velké panelové domy.

Koncentrace obyvatel je zde tedy již teď extrémní a mnohem vyšší, než původní architektonická dispozice místa a územní plán Prahy počítal. Uvážíme-li, že město nevybudovalo za 50 let žádnou doplňující infrastrukturu služeb, ani se k tomu nechystá, vznikla zde přelidněnost bez koncepce a zajištění služeb.

Životní prostředí stávajících obyvatel zhoršují emise z provozu nákladní a kamionové dopravy na Městském okruhu (neexistence JV části Městského okruhu č. 511).

Je nám jasné, že město jako takové roste a někde nové byty postaveny být musí, avšak mělo by se tak dle našeho názoru dít tam, kde k tomu existuje nebo se současně buduje odpovídající infrastruktura, a kde plánované projekty citlivě doplní stávající zástavbu. Ani jedno zde splněno není.

Obecně souhlasíme s kultivací a vhodným novým využitím „brownfieldů“, ale zahušťování stávající zástavby bez urbanistické studie dané lokality považujeme za přečin proti stávajícímu obyvatelstvu a jeho životnímu prostředí. A rozrůstání města do šířky zatím pokračuje nízkopodlažními skladovými areály s narůstající

nákladní a kamionovou dopravou a zhoršujícím se životním prostředím okrajových částí Prahy.

Absurdita zahušťování je zjevná na příkladu čtvrti Zahradní Město. Již sám název vzbuzuje představu zelené čtvrti, a tak byla taky původně koncipována. Tato lokalita funkčně přežila období nacistické totality, ale rozvoj socialistické výstavby obklíčil sídliště nízkopodlažních rodinných domů panelovými sídlišti. Poslední vznikalo sídliště Zahradní Město-západ a momentální potřeba ubytovat mimopražské dělníky pro začínající výstavbu metra vyústila v postavení nevhodné dvacetipodlažní ubytovny na nevhodném místě. Tento objekt, stávajícími obyvateli považovaný za absurdní neharmonickou stavbu, dnes využívaný jako obytný dům pro trvale bydlící, se pravděpodobně stal základem pro určení výškové hladiny Metropolitního plánu téměř v celém poválečném Zahradním Městě! Protestujeme proti tomu, aby se z „nutného zla“ své doby stal základ pro „nové zlo“ výškové hladiny 21 nadzemních podlaží pro obytné budovy Zahradního Město se všemi negativními důsledky pro životní prostředí stávajících obyvatel.

Již existující panelové výškové domy vybudované od 60. let minulého století postupně narušily původní ráz satelitního Zahradního města – klidného místa dvoupatrových řadových rodinných domů se zahradami. Záměr další výškové výstavby (12 pater) a pokračování v podobné budovatelské činnosti jako za komunistické diktatury dále zhoršuje již nyní narušený stav a je nepřijatelný. Máme za to, že takto extrémní zatížení místa je bez jakéhokoliv přínosu místním obyvatelům.

Byli bychom rádi, aby území Zahradního města bylo i do budoucna hodno svého názvu a nestalo se zájmovým územím pro developery, kteří by výškovým zahušťováním zhoršili charakter dané lokality a životní prostředí stávajících obyvatel.

Proto navrhuje, aby Metroplán toto zhoršování kvality života obyvatel neumožnil. Hlavním kritériem by měly být zájmy občanů, ne výdělky developerů.

Ohledně výškových „kót“ bychom dále chtěli upozornit, že 556 – Sídlíště Zahradní Město západ (označené jako modernistická struktura) na východní straně sousední s 370 – Zahradní Město se strukturou zahradního města. Dle textové části 04/ Hlava III Regulace výšek z hlediska výškových limitů jedná o dvě rozdílné oblasti

- definice zahradního města a vesnice v textové části uvádí: Tento typ zahradní a vesnické zástavby do tří podlaží zabírá zhruba 75 % veškerých zastavěných ploch

- pro strukturu modernistické struktury, resp. modernistického města a periferie v textové není stanoven žádný výškový limit, pouze je zde uvedeno: Tento horizont je složen z mnoha vertikál panelových domů, které ovšem, spolu se zelenými úbočími, působí jako masivní horizontály hradeb. Horizontálně působí také proto, že ve většině případů nebyly zatím realizovány výškové dominanty původně navržené jako akcent modernistických kompozic horizontál. Tuto vrstvu modernistického města lze stabilizovat do jisté míry, proto Metropolitní plán nevylučuje návrat k původním autorským kompozicím. Tyto dominanty jsou spíše výjimečné a zdůrazňují vždy „střed kompozice“, nikoli její okraj. Dominanty nemají skončit ojedinelými solitéry, ale vždy musí být shlukem několika budov.

S ohledem na výše uvedené požadujeme upřesnit, jakým způsobem bude řešeno těsné sousedství modernistické struktury a struktury zahradního města v okolí Ostružinové ulice, neb stávající plán na mnoha místech přichází s těsným sousedstvím kvót 21 a 2.

V textové části 04/ Hlava III Regulace výšek z hlediska výškových limitů se jedná o dvě rozdílné oblasti. V případě modernistické struktury, resp. modernistického města, a periferie se hovoří pouze o výškových dominantách původně navržené jako akcent modernistických kompozic horizontál – viz výňatek výše. V případě Zahradního města Západ se zcela jednoznačně jedná o Dům stavbařů, dnes známý jako Arnika, na adrese Jabloňová 2136/11. Tento dům díky zvolené metodě čtverců (100x100m) zkresluje výškové regulativy v okolí. Proto požadujeme, aby v textové části pro Zahradní Město západ byl dům Arnika vysloveně uveden jako výjimka a výškové regulativy v jeho okolí byly příslušně upraveny, tak aby lépe odpovídaly stávající zástavbě.

V oblasti Zahradní město západ se na východní straně (tj. podél ulice Ostružinová, která tvoří hranici se strukturou zahradní město) nacházejí převážně plochy označované jako Park ve volné zástavbě. Z definice textové části uvedené ve článku 94 vyplývá, že zde jsou sledovány pouze plochy budovy (RPB = Regulovaná plocha budovy), ale nikoliv výškové regulace.

Toto vnímáme v oblasti Zahradního Města jako veliký problém, protože s ohledem na stávající nastavení výškových regulací (viz bod A) a B2) jsou na Zahradním Měste výškové koeficienty dané RNP značně nadhodnoceny a v budoucnosti si určitě nepřejeme, aby na Zahradním Městě docházelo k výškovému nastavování stávajících budov.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel při vyhodnocení přihlédl k ÚP SÚ, který v místě vymezuje plochu s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy H, tedy kapacitu, která odpovídá navržené výškové regulaci. Tento právní nárok byl prověřen a na základě podkladové studie bylo, po konzultaci s městskou částí, navrženo ponechání výškové regulace.

Požadavek na zajištění soukromých komerčních služeb v lokalitě nemůže být předmětem regulace územního plánu, nicméně MPP svou regulací umožňuje realizaci komerčních ploch. Veřejná vybavenost byla v měřítku územního plánu bilancována a bylo vymezeno dostatečné množství ploch pro její realizaci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3033663

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 386

Podatel | **Bezpečný Květ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGAKB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f9bafm35

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková regulace

Vyjádření

K části Sídliště Zahradní Město západ: Ve vyznačeném čtverci nesouhlasíme s výškovou „kótou“21; v současné době se zde jako nejvyšší budova nachází bytový dům Jabloňová 2929/30, který má celkem 14 podlaží (z toho pouze 13 nadzemních) zbylé stavby ve čtverci představují nízké rodinné domy o 2-3 podlažích (obr 1).

Odůvodnění

Viz ID 3033664.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze umístění náměstí a zrušení komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3037225

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 389

Podatel | **ČESALOVÁ ELIŠKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025CY

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A025CY a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3037228

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 391

Podatel | **VANĚČEK FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025JZ

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A025JZ a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky.
Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3037232

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 392

Podatel | **KOZÁNEK ANDREJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025GE

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A025GE a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky.
Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3037245

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 411

Podatel | **POLÁKOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02542

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A02542 a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky.
Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3037246

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 412

Podatel | **RYCHLÝ MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A0252C

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A0252C a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPP0A025EO

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3034175

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 413

Podatel | **Bytové družstvo Gutova 1870/40**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | my5xqi7c

Lokalita | 103, 558

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Děkujeme za kladné vypořádání naší námítky č. 2 z roku 2022 (kolo MPN1v, identifikátor h684m8ks), která se týkala doplnění a zakotvení ploch stávající zeleně v bloku bytových domů Gutova, Svojetická a Srbínská a naplnění cílového charakteru lokality „park ve volné zástavbě, prostupující stavební bloky lokality“.

Odůvodnění

PODĚKOVÁNÍ: Děkujeme za kladné vypořádání naší námítky č. 2 z roku 2022 (kolo MPN1v, identifikátor h684m8ks), která se týkala doplnění a zakotvení ploch stávající zeleně v bloku bytových domů Gutova, Svojetická a Srbínská a naplnění cílového charakteru lokality „park ve volné zástavbě, prostupující stavební bloky lokality“.

Posilujeme tímto provedenou změnu, která přináší obyvatelům dobrou a žádoucí kvalitu bydlení, trváme na ní a děkujeme za její provedení.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Připomínka

ID 3034178

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 413

Podatel | **Bytové družstvo Gutova 1870/40**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | my5xqi7c

Lokalita | 103

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

Žádáme doplnění ploch zeleně do zakreslené plochy ve vrstvách Z02 a O01 (uvedeno náměstí případně plochy dopravní nebo technické infrastruktury) u stanice metra A Strašnická. Žádáme, aby Metropolitní plán plochy zeleně u stanice metra Strašnická nejen umožňoval, ale přímo ukládal.

Odůvodnění

Naše připomínky se týkají oblasti 103 - Oblast 103/Strašnice, metro Strašnická a okolí

Stanice metra Strašnická je jednak živým přestupním uzlem MHD (metro, tramvaje), jednak křižovatkou pěších tras v běžném městském provozu, kde se stýká obytná zástavba, školy a plochy pro rekreaci s obchodní ulicí Starostrašnická. Plochy zeleně, včetně množství vzrostlých stromů, výrazně zlepší mikroklima a pocitovou pohodu tisícům uživatelů denně. Při adaptaci na klimatickou změnu, která se v městském prostředí nejvýrazněji negativně projevuje v období horka a sucha, je výsadba zeleně, a to včetně stromů vrhajících stín, podmínkou pro jakoukoli transformaci veřejného místa.

Žádáme, aby Metropolitní plán plochy zeleně u stanice metra Strašnická nejen umožňoval, ale přímo ukládal.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vymezení uličního prostranství - náměstí, tj. nikoliv úprava či nové vymezení ploch zeleně v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Připomínka

ID 3034179

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 413

Podatel | **Bytové družstvo Gutova 1870/40**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | my5xqi7c

Lokalita | 103

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Připomínka

Vyjádření

Žádáme doplnění ploch zeleně do zakreslené plochy Nové strašnické školy a jejího okolí ve vrstvách Z02 a O01. Žádáme, aby Metropolitní plán plochy zeleně v areálu Nové strašnické školy nejen umožňoval, ale přímo ukládal.

Odůvodnění

Naše připomínky se týkají oblasti 103 - Oblast 103/Strašnice, metro Strašnická a okolí

Nová staršnická škola, rejstříkové číslo v ÚSKP 105384, je památkově chráněný areál, jeho součástí je budova školy, pomník legionářům, ohradní zdi a oplocení, zahrada a dvůr. Součástí zahrady jsou vzrostlé stromy, jejichž zachování a další dosadba je zcela žádoucí. Na listu Z02 je zakreslená pouze plocha občanské vybavenosti a na listu O01 památka a územní rezerva (sic!).

Žádáme, aby Metropolitní plán plochy zeleně v areálu Nové strašnické školy nejen umožňoval, ale přímo ukládal.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze okrajové umístění pěšího propojení dvou bodů, tj. nikoliv nového vymezení plochy zeleně, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu

MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

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

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

Připomínka

ID 3037061

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 415

Podatel | **KOBZOVÁ DANUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025UG

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A025UG a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZEUGP

Připomínka

ID 3037063

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 416

Podatel | **KOBZA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A025VB

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A025VB a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZEUGP

Připomínka

ID 3033686

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 422

Podatel | **PVA a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJ2UE

Identifikátor podání Portálu Pražana | fwaitwnn

Lokalita | 080, 600

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Navrhujeme změnu funkčního využití pozemků parc. č. 544/84, 544/85, 544/54, 544/50, 544/55, 544/86, 544/87, 808/2, 547/9, 547/32, 544/52, 808/6, vše v k.ú. Letňany, a to z plánované zastavitelné transformační plochy s obytným využitím (příloha č. 1) na zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím (příloha č. 2a).

Odůvodnění

Společnost PVA a.s. je dlouhodobým nájemcem pozemků ve veletržním areálu, které jsou součástí jednotného a uceleného veletržního areálu v Letňanech, který tvoří trvalé stavby výstavních a vstupních hal, parkovací a odstavné plochy, komunikace uvnitř areálu a komunikace vně areálu pro vstup do veletržního areálu, jeho obslužnost a autobusovou dopravu. Pozemky dotčené námitkou tvoří nástupní a parkovací plochu do veletržního areálu a zároveň i venkovní výstavní plochu nezbytnou pro chod areálu.

Záměrem změny funkčního využití plochy na plochy s produkčním využitím je scelit vymezenou plochu se sousedními pozemky z východní strany, tak aby jejich využití odpovídalo stávajícímu využití a budoucím záměrům, tzn. zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména úpravy rozsahu zastavitelné skupiny [T+R] ploch s obytným využitím, vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), které nesouvisí se změnou využití zastavitelné transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní

změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

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

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

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

Připomínka

ID 3033687

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 422

Podatel | **PVA a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJ2UE

Identifikátor podání Portálu Pražana | fwaiwnn

Lokalita | 600, 921, 080

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Z jižní strany veletržního areálu PVA EXPO PRAHA navrhujeme posunout co nejdále stopu veřejně prospěšné stavby směrem k letišti Letňany, aby nedošlo k funkčnímu oddělení ploch, které jsou v současnosti používány jako parkovací stání pro návštěvníky veletržního areálu PVA EXPO PRAHA (příloha č. 2b).

Odůvodnění

Společnost PVA a.s. je dlouhodobým nájemcem pozemků ve veletržním areálu, které jsou součástí jednotného a uceleného veletržního areálu v Letňanech, který tvoří trvalé stavby výstavních a vstupních hal, parkovací a odstavné plochy, komunikace uvnitř areálu a komunikace vně areálu pro vstup do veletržního areálu, jeho obslužnost a autobusovou dopravu. Pozemky dotčené námitkou tvoří nástupní a parkovací plochu do veletržního areálu a zároveň i venkovní výstavní plochu nezbytnou pro chod areálu.

Záměrem změny funkčního využití plochy na plochy s produkčním využitím je scelit vymezenou plochu se sousedními pozemky z východní strany, tak aby jejich využití odpovídalo stávajícímu využití a budoucím záměrům, tzn. zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě dané veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť, byly dílčí korekce rozsahu koridoru dané veřejně prospěšné stavby v jeho severní části (při ulici Toužimská) a další korekce v místě koridoru dané veřejně prospěšné stavby (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava polohy koridoru dané veřejně prospěšné stavby, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezený koridor odpovídá platnému územnímu plánu a aktuálnímu prověření dopravního řešení navazujících ploch. Vedení na hranici zastavitelného území je ideální, s ohledem na předpokládaný

charakter komunikace se nejedná o nepřekonatelnou bariéru v území
- dostupnost ploch bude podobná jako dnes.

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

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

Připomínka

ID 3037064

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 423

Podatel | **PECHA DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJCLP

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJCLP a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZEUGP

Připomínka

ID 3036379

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 425

Podatel | **MÁSilKO VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZL1UV

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Nesouhlas s nevymezení městského parku v Mezivrší v lokalitě 350/Branická stráň**

Jsem obyvatel městské části Praha 4, části obce Braník, území Mezivrší a podávám tuto nesouhlasnou připomínku ke skutečnosti, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráň vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění **nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022**

Odůvodnění**Odůvodnění připomínky:****Specifikace území dotčeného připomínkou**

Veřejně přístupné plochy (včetně připomínkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3 k.ú. Braník), systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, který byl realizovaný na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP 6298/73. Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek v přesně vymezené ploše jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP 6298/73 a příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000, ale současně z řady dalších

stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, z něhož vyplývá, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j. P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „*Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.*“.

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75

%, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnků – vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivřší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivřší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplnuje a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o *městskou přírodní plochu*, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u *místního parku*.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivřší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupnosti ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivřší, včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníky (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivřší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivřší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně

vyvrcholil třemi územními řízení a v několik dalších pokusů investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domem při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „městskou džunglí“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivrší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezesbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivrší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivrší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že *bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.*

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivrší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na asné vymezení parku v sídlišti Mezivrší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivrší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci.

K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivřší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivřší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivřší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako obyvatel dotčeného území jsem devět let (2016 - 2025) žil v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další úměrné stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivřší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivřší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivřší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivřší vymezen.

Za situace, kdy **bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4** reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Je tak důležité hledat odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivřší z návrhu MPP.

Aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „*v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivřší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.*“.

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

• úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek:

kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivřší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp.zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech **nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivřší**. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány **pouze připomínky** podporující vymezení parku v Mezivřší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

• úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány

jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

• *plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území*

aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

• *plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem*

při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

• *plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům*

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. **Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022**, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyl pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vztahovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivrší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j. P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části

územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, Míra využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. **V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.**

Navržený objekt je umístěn v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto soliterní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že **navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není jí tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.**“,

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost

*další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivrší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). **S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let.** Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.*

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného

území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územním plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: *„Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že **konečně budeme mít plán, který zabráňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.**“* nebo

*„Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. **Sídliště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.**“*

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) *modernistická struktura*, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako *Park ve volné zástavbě*, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřipustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města*, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako *Zahrada*, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) *Ve stavebním bloku je*

možné umisťovat nové budovy..., a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivrší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivrší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města* by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) *modernistická struktura*. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivrší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určená charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivrší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však **ve variantě nevymezení parku v Mezivrší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivrší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou.** Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si

však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) *modernistická struktura*, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivrší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídlíště a potažmo tím celá lokalita chráněná jiným nástrojem MPP. **Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.**

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivrší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastník pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních

oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivrší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství...“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“/.

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivrší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Závěrem této podané připomínky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů **žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022**

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53

odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033025

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 427

Podatel | **MIKUŠ OLDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJHSR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4kwdw2tc

Lokalita | 724

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Tramvajová smyčka se bude nacházet v lokalitě Pelc Tyrolka a proto laskavě žádáme o její odstranění z lokality u Trojského mostu (p. č. 1640/1, 1640/2).

Odůvodnění

(Obrázek 1: Výřez MPP VPS 622/-/23)

Tramvajová smyčka je v této lokalitě nevhodná z důvodu výškových poměrů. Orientační rozdíl výškových úrovní v této ploše tramvajové smyčky je až 9m (část je na původní úrovni nivy Vltavy a část je na navážkou vytvořené rampě Trojského mostu). Z toho vyplývá, že aby bylo reálné napojení kolejového svršku na tramvajovou trasu vedoucí na Trojský most, musela by být na celá smyčka na komplikované mostní kontstrukci. Z tohoto, ale i jiných důvodů byla tramvajová smyčka přemístěna v rámci Uzemní studie kampusu Pelc-Tyrolka do lokality blíže k Mostu Barikádníků.

Závěr: Tramvajová smyčka se bude nacházet v lokalitě Pelc Tyrolka a proto laskavě žádáme o její odstranění z lokality u Trojského mostu (p. č. 1640/1, 1640/2).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

I v dosavadním ÚP SÚ je vymezena obdobná plocha pro dopravní infrastrukturu, která je zároveň vymezena jako VPS. MPP nevymezuje novou plochu VPS nebo novou zastavitelnou plochu,

konkrétní požadavky k terénnímu uspořádání nebo požadavky na zeleň se týkají navazujících řízení a jsou mimo podrobnost MPP.

Tramvajová smyčka je součástí koncepce dopravní infrastruktury založené na posílení významu veřejné dopravy. Na vymezení smyčkového obratiště na předpolí Trojského mostu trvají důvody. Funkcionalita tramvajové smyčky v této poloze je koncepčně zcela odlišná než důvody vedení tramvajové tratě na Pelc-Tyrolku. Územní plán nepředurčuje, že zařízení pro veřejnou dopravu musí vzniknout, případně kdy, ale rezervuje plochy pro jeho realizovatelnost. V souvislosti s argumentací, která se týká nepříznivých územně-technických podmínek vůči proveditelnosti tramvajové tratě upozorňujeme, že pozemky jsou dotčené též veřejně prospěšnou stavbou 910-624/724/1136 Parkoviště P+R - Troja. V případě budoucích rozhodnutí Prahy, směřujících k realizaci některé z uvedených staveb dopravní infrastruktury, bude území funkčně i terénně komplexně upraveno. Nároky vůči pozemkům budou vypořádávány podle zákona na základě dokumentací pro povolení záměru. Plochy pro záměry jsou navrženy záměrně ve shodném rozsahu, v překryvu přes sebe, což umožňuje vzájemnou koordinaci. Případné části ploch rezervovaných pro záměry, které nebude nakonec nutné pro realizaci využít, je v souladu s ostatními regulativy možné využívat i jinak. Vymezená plocha přibližně odpovídá (je v MPP mírně rozsahem menší) ploše vymezené v dosavadním ÚP SÚ.

Záměry byly posouzeny v rámci VVURÚ.

Požadavek je v rozporu s dosavadním ÚP SÚ - se změnou dosavadním ÚP SÚ Z 2820/00, která byla vydána usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 21/9 dne 12. 11. 2020 - obě zmiňované VPS byly touto změnou vymezeny.

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

Připomínka

ID 3033026

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 427

Podatel | **MIKUŠ OLDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJHSR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4kwdw2tc

Lokalita | 724, 283

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Vícepodlažní parkoviště by v lokalitě být nemělo. Prosíme, aby jakékoliv budoucí využití respektovalo tento současný krajinný ráz a i například parkoviště a doplňková infrastruktura (na současném terénu!) by měly zachovat systém zeleně.

Odůvodnění

(Obrázek 2: Výřez MPP VPS 624/724/1136)

Individuální regulativ stanovuje požadavek na minimálně 500 stání. Tento požadavek až příliš konkrétní a navíc nereálný pro přízemní parkoviště na současném terénu. Podmínka takto vysokého počtu stání je až příliš konkrétní (tedy omezující), zejména vzhledem k dlouhodobému vývoji dopravy v evroských velkoměstech, která čelí a budou čelit řadě proměn:

Útlum idividualní automobilové dopravy ve městech.

Maximalní možné odstavení vozidel návštěvníků na okraji města u metra či vlaku.

Na inividuální dopravě se budou z větší míry ve městech podílet elektromobily, malé skůtry, kola apod.

Turistické autobusy budou mít omezený přjezd do center měst.

Rozšíření “carsharingu” a jiných modelů sdíleného používání vozidel.

Z výše uvedeného vyplývá, že stavba parkovacího domu v Troji, kde není stanice metra a kde je problematický příjezd přetíženými komunikacemi (V Holešovičách, vjezd do tunelu Blanka

z Povltavské, výjezd z tunelu Blanka, ul. Trojská) - ze všech směrů, je nevhodná.

Na místo přesně definovaného objektu (s „minimálním počtem stání 500“) by bylo vhodné plochy využít pro obslužnou infrastrukturu různého typu dopravy a mobility: např. muktifunkční parkoviště, odstavná plocha pro autobusy, infrastruktura pro nabíjení elektrovozidel (to vše zatím bez definovaného počtu míst), zázemí technické služby apod.

Dodáváme, že předmětná lokalita je jednou z posledních, kde zůstal terén na úrovni nivy řeky Vltavy tekoucí dříve kolem (zaniklého) Holešovického ostrova. Nyní se na místě nachází vzrostlé stromy a tvoří jednu z mála parkových a ozeleněných zón kolem Trojského mostu. Proto by jakékoliv budoucí využití mělo respektovat tento ráz a i například parkoviště (na současném terénu!) by mělo kombinovat systém zeleně s například jednoduchou stěkovou nebo mlatovou strukturou parkovacích stání.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Parkoviště vymezené na předpolí Trojského mostu je z hlediska dopravní koncepce určeno specifickým potřebám sousedního navazujícího území Trojské kotliny a Výstaviště Praha Holešovice, přičemž je předpoklad jeho využití návštěvníckou dopravou atraktivit v území a nárazových akcí. Management parkování, tarifní politika a návazná veřejná hromadná doprava jsou plně v kompetenci Prahy a neodpovídají měřítku MPP.

Umístění je vhodné vzhledem k bezprostřednímu napojení na Městský okruh a dostupnost tramvajové dopravy do centra města i do areálů s vysokou návštěvností. V souvislosti s argumentací, která se týká nepříznivých územně-technických podmínek vůči proveditelnosti tramvajové tratě i parkoviště P+R upozorňujeme, že v případě realizace některé z uvedených staveb dopravní infrastruktury bude území funkčně i terénně komplexně upraveno.

Nároky vůči pozemkům budou vypořádávány podle zákona na základě dokumentací pro povolení záměru. Plochy pro záměry jsou navrženy záměrně ve shodném rozsahu, v překryvu přes sebe, což umožňuje vzájemnou koordinaci. Případné části ploch rezervovaných pro záměry, které nebude nakonec nutné pro realizaci využít, je v souladu s ostatními regulativy možné využívat i jinak. Vymezená plocha přibližně odpovídá (je v MPP mírně rozsahem menší) ploše vymezené v dosavadním ÚP SÚ, který rovněž nepočítá se zachováním zeleně.

MPP dbá na dodržení charakteru lokality a jeho regulativy chrání krajinu i kompozici území Trojské kotliny v širším kontextu. Vymezuje

lokality Vltavy, navazující břehy i plochy určené pro rekreaci a související enklávy otevřené krajiny na trojských svazích. V Trojské kotlině se ale zároveň nachází zástavba a nadřazená dopravní infrastruktura, vícepodlažní parkovací dům může být bez problému realizován v souladu s charakterem území při vhodném využití terénu a zajištění dalších opatření mimo podrobnost MPP. Platí ale, že v okolí Pelc-Tyrolky jsou objemné a celkem vysoké budovy typické a jeden objekt parkoviště krajinný ráz nenaruší. Celou oblastí se také zabývá urbanistická studie Pelc-Tyrolka. Minimální kapacita je v celoměstském kontextu nastavena adekvátně, aby parkoviště vůbec mohlo plnit předpokládanou funkci.

Popisované další dopravní využití není s parkovištěm P+R vůbec v rozporu.

Případné zásahy do zeleně podléhají samostatným povolovacím procesům a musí respektovat příslušné právní předpisy, včetně požadavků na náhradní výsadbu. Posuzování emisní zátěže, dopravních dopadů ani ekonomické rentability konkrétního záměru není v podrobnosti územního plánu možné. Tyto otázky jsou předmětem navazujících řízení a projektové přípravy, případně procesu posuzování vlivů na životní prostředí dle zvláštních právních předpisů. Všechny záměry MPP byly v adekvátní podrobnosti komplexně posouzeny v rámci VVURÚ.

Požadavek je v rozporu s dosavadním ÚP SÚ- se změnou dosavadního ÚP SÚ Z 2820/00, která byla vydána usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 21/9 dne 12. 11. 2020 - obě zmiňované VPS byly touto změnou vymezeny.

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

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

Připomínka

ID 3033027

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 427

Podatel | **MIKUŠ OLDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJHSR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4kwdw2tc

Lokalita | 724

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

Vzhledem k výše uvedeným okolnostem považujeme zahrnutí plochy do Veřejně prospěšné stavby jako nevhodné a prosíme o posunutí hranice VPS mimo naše pozemky p. č. 1640/1, 1640/2.

Odůvodnění

(Obrázek 1: Výřez MPP VPS 622/-/23)

Tramvajová smyčka je v této lokalitě nevhodná z důvodu výškových poměrů. Orientační rozdíl výškových úrovní v této ploše tramvajové smyčky je až 9m (část je na původní úrovni nivy Vltavy a část je na navážkou vytvořené rampě Trojského mostu). Z toho vyplývá, že aby bylo reálné napojení kolejového svršku na tramvajovou trasu vedoucí na Trojský most, musela by být na celá smyčka na komplikované mostní kontstrukci. Z tohoto, ale i jiných důvodů byla tramvajová smyčka přemístěna v rámci Uzemní studie kampusu Pelc-Tyrolka do lokality blíže k Mostu Barikádníků.

Závěr: Tramvajová smyčka se bude nacházet v lokalitě Pelc Tyrolka a proto laskavě žádáme o její odstranění z lokality u Trojského mostu (p. č. 1640/1, 1640/2).

(Obrázek 2: Výřez MPP VPS 624/724/1136)

Individuální regulativ stanovuje požadavek na minimálně 500 stání. Tento požadavek až příliš konkrétní a navíc nereálný pro přízemní parkoviště na současném terénu. Podmínka takto vysokého počtu stání je až příliš konkrétní (tedy omezující), zejména vzhledem k dlouhodobému vývoji dopravy v evroských velkoměstech, která cílí a budou čelit řadě proměn:

Útlum individuální automobilové dopravy ve městech.

Maximální možné odstavení vozidel návštěvníků na okraji města u metra či vlaku.

Na individuální dopravě se budou z větší míry ve městech podílet elektromobily, malé skútry, kola apod.

Turistické autobusy budou mít omezený přjezd do center měst.

Rozšíření "carsharingu" a jiných modelů sdíleného používání vozidel.

Z výše uvedeného vyplývá, že stavba parkovacího domu v Troji, kde není stanice metra a kde je problematický příjezd přetíženými komunikacemi (V Holešovičách, vjezd do tunelu Blanka z Povltavské, výjezd z tunelu Blanka, ul. Trojská) - ze všech směrů, je nevhodná.

Na místo přesně definovaného objektu (s „minimálním počtem stání 500“) by bylo vhodné plochy využít pro obslužnou infrastrukturu různého typu dopravy a mobility: např. multifunkční parkoviště, odstavná plocha pro autobusy, infrastruktura pro nabíjení elektrovozidel (to vše zatím bez definovaného počtu míst), zázemí technické služby apod.

Dodáváme, že předmětná lokalita je jednou z posledních, kde zůstal terén na úrovni nivy řeky Vltavy tekoucí dříve kolem (zaniklého) Holešovického ostrova. Nyní se na místě nachází vzrostlé stromy a tvoří jednu z mála parkových a ozeleněných zón kolem Trojského mostu. Proto by jakékoliv budoucí využití mělo respektovat tento ráz a i například parkovistě (na současném terénu!) by mělo kombinovat systém zeleně s například jednoduchou stěkovou nebo mlatovou strukturou parkovacích stání.

(Obrázek 3: Tabulka Prostorové uspořádání 411/724/2176, VPS 622-/23, VPS 624/724/1136)

Shrnutí našich námitek a připomínek:

1. Tramvajová smyčka se bude nacházet v lokalitě Pelc Tyrolka a proto laskavě žádáme o její odstranění z lokality u Trojského mostu (p. č. 1640/1, 1640/2).

2. Vícepodlažní parkoviště by v lokalitě být nemělo. Prosíme, aby jakékoliv budoucí využití respektovalo tento současný krajinný ráz a i například parkovistě a doplňková infrastruktura (na současném terénu!) by měly zachovat systém zeleně.

3. Vzhledem k výše uvedeným okolnostem považujeme nevhodné zahrnutí plochy našich pozemků do Veřejně prospěšné stavby (VPS) a tímto žádáme o posunutí hranice VPS a vymezení plochy VPS mimo p. č. 1640/1, 1640/2, respektive mimo předmětnou lokalitu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

I v dosavadním ÚP SÚ je vymezena obdobná plocha pro dopravní infrastrukturu, která je zároveň vymezena jako VPS. MPP nevymezuje novou plochu VPS nebo novou zastavitelnou plochu, konkrétní požadavky k terénnímu uspořádání nebo požadavky na zeleň se týkají navazujících řízení a jsou mimo podrobnost MPP.

Tramvajová smyčka je součástí koncepce dopravní infrastruktury založené na posílení významu veřejné dopravy. Na vymezení smyčkového obratiště na předpolí Trojského mostu trvají důvody. Funkcionalita tramvajové smyčky v této poloze je koncepčně zcela odlišná než důvody vedení tramvajové tratě na Pelc-Tyrolku. Územní plán nepředurčuje, že zařízení pro veřejnou dopravu musí vzniknout, případně kdy, ale rezervuje plochy pro jeho realizovatelnost. V souvislosti s argumentací, která se týká nepříznivých územně-technických podmínek vůči proveditelnosti tramvajové tratě upozorňujeme, že pozemky jsou dotčené též veřejně prospěšnou stavbou 910-624/724/1136 Parkoviště P+R - Troja. V případě budoucích rozhodnutí Prahy, směřujících k realizaci některé z uvedených staveb dopravní infrastruktury, bude území funkčně i terénně komplexně upraveno. Nároky vůči pozemkům budou vypořádávány podle zákona na základě dokumentací pro povolení záměru. Plochy pro záměry jsou navrženy záměrně ve shodném rozsahu, v překryvu přes sebe, což umožňuje vzájemnou koordinaci. Případné části ploch rezervovaných pro záměry, které nebude nakonec nutné pro realizaci využít, je v souladu s ostatními regulativy možné využívat i jinak. Vymezená plocha přibližně odpovídá (je v MPP mírně rozsahem menší) ploše vymezené v platném územním plánu.

Parkoviště vymezené na předpolí Trojského mostu je z hlediska dopravní koncepce určeno specifickým potřebám sousedního navazujícího území Trojské kotliny a Výstaviště Praha Holešovice, přičemž je předpoklad jeho využití návštěvníckou dopravou atraktivit v území a nárazových akcí. Management parkování, tarifní politika a návazná veřejná hromadná doprava jsou plně v kompetenci Prahy a neodpovídají měřítku MPP.

Umístění je vhodné vzhledem k bezprostřednímu napojení na Městský okruh a dostupnost tramvajové dopravy do centra města i do areálů s vysokou návštěvností. V souvislosti s argumentací, která se

týká nepříznivých územně-technických podmínek vůči proveditelnosti tramvajové tratě i parkoviště P+R upozorňujeme, že v případě realizace některé z uvedených staveb dopravní infrastruktury bude území funkčně i terénně komplexně upraveno.

Nároky vůči pozemkům budou vypořádávány podle zákona na základě dokumentací pro povolení záměru. Plochy pro záměry jsou navrženy záměrně ve shodném rozsahu, v překryvu přes sebe, což umožňuje vzájemnou koordinaci. Případné části ploch rezervovaných pro záměry, které nebude nakonec nutné pro realizaci využít, je v souladu s ostatními regulativy možné využívat i jinak. Vymezená plocha přibližně odpovídá (je v MPP mírně rozsahem menší) ploše vymezené v dosavadním ÚP SÚ, který rovněž nepočítá se zachováním zeleně.

MPP dbá na dodržení charakteru lokality a jeho regulativy chrání krajinu i kompozici území Trojské kotliny v širším kontextu. Vymezuje lokality Vltavy, navazující břehy i plochy určené pro rekreaci a související enklávy otevřené krajiny na trojských svazích. V Trojské kotlině se ale zároveň nachází zástavba a nadřazená dopravní infrastruktura, vícepodlažní parkovací dům může být bez problému realizován v souladu s charakterem území při vhodném využití terénu a zajištění dalších opatření mimo podrobnost MPP. Platí ale, že v okolí Pelc-Tyrolky jsou objemné a celkem vysoké budovy typické a jeden objekt parkoviště krajinný ráz nenaruší. Celou oblastí se také zabývá urbanistická studie Pelc-Tyrolka. Minimální kapacita je v celoměstském kontextu nastavena adekvátně, aby parkoviště vůbec mohlo plnit předpokládanou funkci.

Popisované další dopravní využití není s parkovištěm P+R vůbec v rozporu.

Případné zásahy do zeleně podléhají samostatným povolovacím procesům a musí respektovat příslušné právní předpisy, včetně požadavků na náhradní výsadbu. Posuzování emisní zátěže, dopravních dopadů ani ekonomické rentability konkrétního záměru není v podrobnosti územního plánu možné. Tyto otázky jsou předmětem navazujících řízení a projektové přípravy, případně procesu posuzování vlivů na životní prostředí dle zvláštních právních předpisů. Všechny záměry MPP byly v adekvátní podrobnosti komplexně posouzeny v rámci VVURÚ.

Požadavek je v rozporu s dosavadním ÚP SÚ - se změnou dosavadního ÚP SÚ Z 2820/00, která byla vydána usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 21/9 dne 12. 11. 2020 - obě zmiňované VPS byly touto změnou vymezeny.

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

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

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

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

Připomínka

ID 3033754

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 433

Podatel | **LAISEK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJO91

Identifikátor podání Portálu Pražana | gs9ucg2h

Lokalita | 234, 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námitka

Vyjádření

Jako vlastníci pozemku p. č. 320/19, k. ú. Miškovice (LV 313), který bezprostředně sousedí s parcelou p. č. 320/317 (LV 602) podáváme námitku proti návrhu změny funkčního využití části pozemku p. č. 320/317 v katastrálním území Miškovice, která je v návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy nově určena jako zastavitelná obytná plocha – vesnická struktura.

Žádám, aby část pozemku p. č. 320/317, která je v návrhu Metropolitního plánu určena jako zastavitelná plocha, byla z tohoto návrhu vypuštěna a ponechána v kategorii nezastavitelných zemědělských ploch (louka/orniční půda).

Navrhuji, aby celá plocha p. č. 320/317 byla vedena jako nezastavitelná, a to s ohledem na její přírodní charakter, blízkost Mratínského potoka a funkci v ochraně vodního a krajinného prostoru.

Odůvodnění

1. Blízkost Mratínského potoka a svahovitý terén

Navrhovaná zastavitelná část parcely leží v terénu se sklonem směrem k Mratínskému potoku, ve vzdálenosti cca 60–80 m od vodního toku.

Plocha má přirozenou funkci v retenci a vsakování dešťové vody a tvoří součást zachycení povrchového odtoku ze zastavěné části Miškovic.

Zástavba by vedla k odstranění travnatého pásu a k odtoku povrchové vody do potoka, čímž by vzrostlo riziko eroze a zhoršení

vodního režimu v okolí Mratínského potoka, Mratínského potoka a v terénu se spádem směrem k jeho korytu.

BPEJ

Dotčená část pozemku je dle evidence BPEJ vedena jako půda s vysokou bonitou. Zákon o ochraně ZPF ukládá pořizovateli plánu povinnost minimalizovat zábor takové půdy. V návrhu však chybí odůvodnění, proč je nutné právě zde rozšiřovat zastavitelné území na úkor kvalitní orné půdy.

Podloží v dané lokalitě má převážně jílovitý charakter s omezenou vsakovací schopností. V kombinaci s navrhovanou zástavbou, která zvýší podíl nepropustných ploch, lze očekávat zvýšení povrchového odtoku směrem k potoku. To by mohlo negativně ovlivnit stabilitu břehů, zvýšit erozi a zhoršit

retenční schopnost krajiny.

2. Ochrana vodního prostoru a krajinné zeleně

Podle zásad vodního zákona a doporučení Povodí Vltavy je žádoucí zachovat přirozené nezastavěné pásmo zeleně minimálně 50 m od vodního toku, zejména v územích s příčným spádem a na úpatí svahů.

Zastavěním části parcely 320/317 by byl tento princip porušen a došlo by k přerušení ekologicky funkčního pásu louky a břehové zeleně podél potoka.

3. Zachování charakteru území a krajinného rázu

Dosud louka na parcele 320/317 tvoří přirozený přechod mezi stávající zástavbou Miškovice a přírodním údolím Mratínského potoka.

Navrhovaná změna na obytnou zástavbu by tento charakter zničila a neodpovídá deklarovanému principu „vesnické struktury“, který má zachovávat rozvolněné a krajinářsky přirozené uspořádání.

Navíc na parcele 211/1 (LV 601) s výměrou 22 857 m² – aktuálně vedeno jako zastavěná plocha a nádvoří a zemědělská stavba, vzniká developerský projekt, který v rámci území Miškovice vytvoří v poměru ke stávající zástavbě významnou část nových bytů a domů (brownfield). Tento projekt zásadně navýší počet obyvatel a dopravní zátěž v katastru Miškovice. Vzhledem k tomu je další rozšíření stavební plochy (greenfield) v této kombinaci nežádoucí. Důsledkem by byla ztráta klidového, venkovského charakteru čtvrti, zhoršení kvality životního prostředí a snížení komfortu stávajících obyvatel.

4. Nedostatečné zdůvodnění rozvoje a neexistence infrastruktury

V území není vytvořena kapacitní dopravní ani technická infrastruktura pro další zástavbu. Nové území by bylo složitě obsluhováno příjezdovou silnicí.

Není předložena hydrotechnická ani drenážní studie, která by zajišťovala bezpečné odvodnění území v blízkosti potoka.

5. Absence plánovací (kontribuční) smlouvy a chybějící zajištění rozvojových kapacit

Není evidována žádná uzavřená plánovací/kontribuční smlouva mezi investorem a Městskou částí Praha-Čakovice ani mezi investorem a Hlavním městem Prahou, a to pro území navržené k nové zástavbě na parc. č. 320/317 k. ú. Miškovice. Plánovací smlouva představuje podle § 130 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) základní nástroj, kterým se developer zavazuje zajišťovat kapacity veřejné vybavenosti a infrastruktury.

V rámci Prahy je podle platné metodiky hlavního města (Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji HMP) a podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, standardem, že veškeré větší rozvojové projekty vyžadující změnu územního plánu či novou zastavitelnou plochu jsou podmíněny uzavřením veřejnoprávní plánovací smlouvy mezi investorem a městem nebo městskou částí. Tato smlouva řeší zejména závazky investora týkající se technické infrastruktury, dopravní kapacity, řešení odtokových poměrů, veřejné vybavenosti a dopadů na stávající obyvatele.

Pro navrhovanou zastavitelnou plochu na části parcely č. 320/317 však taková plánovací/kontribuční smlouva neexistuje, není projednávána a nebyla ani předložena městské části Praha-Čakovice.

Tento stav znamená, že: a) není zajištěno, kdo ponese náklady na nové kapacity sítí (voda, kanalizace, elektřina), b) není garantováno, že budou provedeny potřebné úpravy protipovodňových opatření a hydrologických poměrů v okolí Mratínského potoka, c) není řešeno, jak bude kapacitně zvládnut nárůst dopravy, parkování ani obslužnost území, d) není smluvně zajištěno, že investor přispěje na vybavenost obce (školy, školky, veřejný prostor), e) nelze posoudit, zda budou vůbec splněny podmínky nezbytné pro to, aby území mohlo být funkčně začleněno do zástavby Miškovic.

Za této situace považuji za neodůvodněné a předčasné, aby byla nová zastavitelná plocha vůbec do územního plánu zařazena, protože území není smluvně ani infrastrukturně připraveno a městská

část ani hlavní město nemají žádnou záruku, že případná veřejná vybavenost bude realizována.

Zejména v kontextu toho, že v katastrálním území Miškovice již probíhá nebo je připravován rozsáhlý developerský projekt na pozemku parc. č. 2011/1 o výměře přes 22 000 m², který sám o sobě významně zatíží místní infrastrukturu a počty obyvatel, je neexistence plánovací smlouvy pro další rozvojovou plochu zásadním rizikem.

Absence veřejně známého investičního záměru (nebo záměr bez parametrů)

Dále upozorňuji, že pro dané území není veřejně oznámen žádný konkrétní investiční záměr. Nebyl zveřejněn projekt, studie, dopravní analýza, hydrologický posudek ani kapacitní analýza dopadů na veřejnou infrastrukturu.

I kdyby existoval neveřejný záměr developera, pak je jeho neoznámení zásadní problém:

- nelze posoudit počet bytů či domů, nelze vyhodnotit dopady na dopravu, není možné prověřit kapacity technické infrastruktury (vodovod, kanalizace), není možné posoudit zásah do krajinného rázu a hydrologie území (zejména vzhledem k blízkosti Mratínského potoka), nelze ani prověřit, zda projekt vyvolává povinnost uzavřít plánovací smlouvu a v jakém rozsahu.

Územní plán má být přijímán na základě prověřených a známých údajů. V tomto případě je návrh postaven na zcela obecném předpokladu, že zástavba „někdy a nějak“ vznikne, ale bez jakékoliv dopravní, technické nebo environmentální podkladové studie, což je v rozporu s požadavkem na udržitelný rozvoj území a předvídatelnost plánování.

Z rozhovorů s vlastníky sousedních pozemků vyplynulo, že s rozšířením zastavitelného území rovněž nesouhlasí. Uvádím to jako doplnění, že nesouhlas je v místní komunitě široce sdílen a v případě potřeby doložíme seznam sousedů, kteří se k námitce připojují.

(obrázek č.1 – Nově navrhovaný stav (červená oblast))

(obrázek č.2 – Aktuální stav)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě veřejného projednání. Nová zastavitelná plocha je redukována tak, aby byl minimalizován zábor ZPF a organizace ZPF nebyla dotčena. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění.

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

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

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

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je

v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

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

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

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení. Starší ÚP odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. V rámci pořizování ÚP a jeho změn je běžné a správné, že některé plochy, které byly v dosavadním ÚP definovány jako plně zastavitelné, jsou nově regulovány přísněji, a naopak. Tento přístup umožňuje reagovat na změny v čase, zejména změny ve výše zmíněných oblastech.

Podle ustálené judikatury je územní plánování proces dynamický. Zásada právní kontinuity územního plánování neznamená neměnnost dosavadního stavu, nýbrž požadavek racionální návaznosti mezi předchozími a novými koncepcemi. Návrh MPP nezasahuje do vlastnického práva namítajícího, neboť nemění způsob využití jeho pozemku. Podle ustálené judikatury vlastník sousedního pozemku nemá právní nárok na zachování nezastavitelnosti okolních pozemků.

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

vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných územně plánovacích dokumentací by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Dále podrobněji viz příloha P.181 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka

totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3032998

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji v územním plánu definovat přesné a konkrétní zásady koncepce rozvoje území a koncepce ochrany hodnot v duchu hodnotné původní koncepce sídliště Ďáblice, které ochrání jak prostorové, tak funkční uspořádání sídliště a tyto zásady.

Odůvodnění

Sídliště Ďáblice je v rámci střední Evropy unikátním příkladem úspěšného skloubení modernistických a tradičních principů v urbanismu. Koncept sídliště prokazuje svou životaschopnost a atraktivitu pro stávající i přicházející generace svých obyvatel. V uplynulých letech se však objevilo několik návrhů přestaveb a dostaveb, které tento koncept necitlivě narušovaly a odstartovaly tak debatu o budoucím směřování celého sídliště. Proto je nezbytné v územně plánovací dokumentaci definovat přesné a konkrétní zásady urbanistické koncepce sídliště.

Návrh územního plánu v krycím listu lokality 506 uvádí pouze takto obecný CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Ďáblice se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Ďáblice je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, dále na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokalit, dotvoření výškové kompozice lokality a doplnění technické infrastruktury.“

Takto obecné zásady platí pro naprostou většinu sídlišť a nechrání dostatečně hodnoty unikátní autorské koncepce Sídliště Ďáblice. Navíc je problematická formulace v čl. 94 odst. (3) Textové části MP: „Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.“

Převážná část volných ploch na sídlišti je v návrhu územního plánu definována jako park ve volné zástavbě, jak odpovídá i čl. 5 odst. (1) písm. m), n) a čl. 10 odst. (3). Bez jasně popsaných zásad koncepce rozvoje území / urbanistické koncepce nadřazených takovémuto obecnému pravidlu může dojít k zástavbě v místech, kde by se narušila významně původní autorská koncepce, například dostavbou stávajících domů v řádkové zástavbě do hlavních parkových veřejných prostranství.

Požadujeme proto takovouto formulaci zásad koncepce rozvoje území / urbanistické koncepce, která ochrání prostorové i funkční uspořádání sídliště a bude jednoznačně nadřazená obecným regulativům parametricky vyjádřeným, budou-li užívány. Zapsaná Územní studie sídliště Ďáblice v návrhové textové části, strany 13-14 (kapitola A.1.3 Hlavní zásady potenciálního rozvoje území) stanovuje urbanistické zásady z hlediska prostorového a provozního uspořádání. Tyto zásady se musí do karty lokality 506 promítnout.

Navrhujeme pro účely Metropolitního plánu takovouto formulaci:

Hlavní zásady prostorového uspořádání sídliště:

Základní principy struktury, které tvoří její čitelnost a budou dodrženy:

Obytné stavby jsou vyšší a mají vertikální členění tvořené sloupci lodžii, sloupci červených desek

jako výplní zábradlí a liniemi fasády.

Občanské stavby jsou nižší (1-3 nadzemní podlaží, pouze školy jsou vyšší) a mají horizontální členění (tvořené např. římsami, markýzami, ortogonálními loubími a pásovým uspořádáním oken.) Hlavní zpevněná veřejná prostranství mají bodový, nikoli lineární charakter (primárně se jedná o náměstíčka, či předpolí center; lineární obchodní ulice není v souladu s koncepcí území).

V sídlišti jsou situovány tři solitérní dominanty (výškové i hmotové). Nová výstavba musí zachovat dostatečný odstup od těchto dominant, aby bylo zachováno jejich působení jako dominanty v parku.

Hlavní zásady provozního uspořádání sídliště

Bude zachováno uspořádání sídliště založené v původní koncepci se čtvrtovým centrem Ládví (obsluhujícím občanskou vybaveností, obchody a službami celé sídliště) a okrskovými centry Tanvaldská, Čumpelíkova, Šimůnkova a Frýdlantská, u nichž lze druhy občanské vybavenosti ze stávajících rozšířit. Další centra nebudou doplňována, a to ani jako obchodní ulice.

Klíčová veřejná prostranství v centrech si zachovají bodový charakter coby náměstíčka nebo předpolí center, nikoliv podobu obchodní ulice. Struktura zástavby bude zachována v podobě, která tvoří sousedství a vymezuje přibližně prostory poloveřejné (vnitrobloky uvnitř „čtverců“, placky podél domů v řádkové zástavbě a mezi bodovými domy) a veřejné.

Základní vybavenost v oblasti školství (MŠ, ZŠ) spolu se sportovišti a rekreací bude stabilizována ve stávajících polohách uvnitř sídliště v jeho klidnějších částech. Funkce mající význam pro celé sídliště nebo větší oblast nebudou umisťovány do poloveřejných prostranství vnitrobloků a plácků, kde je respektována intimita prostoru pro obyvatele.

Lokalita polikliniky Čumpelíkova bude zachována pro občanskou vybavenost v oblasti zdravotnictví. Náplň ostatních specifických objektů (bazén) bude stabilizována jako nezbytná doplňková vybavenost sídliště. Zrušena a nahrazena jinou funkcí může být pouze za podmínky, že bude adekvátně nahrazena v ploše sídliště či jinde poblíž v pěší dostupnosti. Další potřebná doplňková vybavenost může vzniknout pouze v návaznosti na okrsková centra.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Koncepce je podrobně popsána v části druhé Textové části MPP. Modernistická struktura lokality 506/Sídliště Ďáblice je urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby umístěné v parku ve volné zástavbě (včetně areálů veřejné vybavenosti) - viz čl. 47, park ve volné zástavbě viz čl. 94, ochrana stávající veřejné vybavenosti viz čl. 149/2. Požadované přesné a konkrétní zásady koncepce rozvoje území a ochrany hodnot původní koncepce sídliště jsou mimo podrobnost MPP. Platí regulativy MPP. Cílový charakter lokality je podrobně vysvětlen v článku 36 Textové části MPP.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně

k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodží, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky,

historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správní úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

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

Připomínka

ID 3032999

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji prostor piazzetty okrskového centra (Včely) Tanvaldská vyřadit z kategorie „Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě“ a ochránit ho jako veřejné prostranství.

Odůvodnění

(Obrázek 1: výřez z MPP)

Piazzetta okrskového centra (Včely) ulice Tanvaldská (vyznačeno signálním červeným polygonem ve výkrese) plnila vždy v sídlišti roli veřejného prostranství okrskového centra a je v tomto ohledu nenahraditelná, proto je třeba ji stabilizovat jako veřejné prostranství. Dle zapsané Územní studie sídliště Ďáblice je piazzetta součástí koncepce veřejných ploch-náměstí na sídlišti Ďáblice, v tomto případě jako předprostor okrskového centra lokálního významu. Mezi požadavky v návrhové části (strana 42) územní studie se píše: „Ve Včele v Tanvaldské ulici zachovat vnitřní veřejné prostranství s prvky zeleně.“

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3033000

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji prostor předpolí kulturního domu Ládví vyřadit z kategorie „Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě“ a ochránit ho jako veřejné prostranství důležité pro fungování i charakter kulturního domu.

Odůvodnění

(Obrázek 2: výřez z MPP)

Předpolí kulturního domu Ládví (vyznačeno signálním modrým polygonem ve výkrese) s ním tvoří kompozičně jeden celek a bylo v původní koncepci nastaveno jako nezastavěné, aby pro vnímání fasády kulturního domu byl dostatečný odstup a prostor. Zároveň má velký potenciál využití při akcích v kulturním domě. Proto ho požadujeme chránit jako veřejné prostranství.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh ploch předpolí kulturního domu Ládví v MPP vychází z řešení v rámci Územní studie Ďáblice. Bodová značka náměstí byla posunuta tak, aby zahrnovala i aktuální náměstí. Vzhledem k tomu, že je v předmětném místě vymezena transformační plocha, je pro zajištění flexibility navržené přestavby vymezena bodová značka. Ta pokrývá významnou část transformační plochy, včetně stávající polohy centrálního veřejného prostoru. Tím je umožněna i přestavba, která zachová náměstí v prakticky nezměněné poloze. Bylo by neúčelné snižovat flexibilitu a možnosti umístění navrženého náměstí.

Návrh ploch a výškové regulace byl prověřen územní studií Ďáblice.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejích aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

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

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

Připomínka

ID 3033001

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji prostor parkoviště v ulici Davídkova vyřadit z kategorie „Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě“ a ochránit ho jako veřejné prostranství.

Odůvodnění

(Obrázek 3: výřez z MPP)

Zástavba okolo ulice Davídkova je cenným reliktem původní struktury okolo původní cesty spojující Ďáblice s centrem Prahy. V rámci historie sídlišť v ČR je výjimečné, že nebyla původní zástavba kompletně asanována a tato anomálie je zajímavým reliktem, který dokresluje sídliště jako celek. Dostavovat toto území další strukturou koncepci sídliště naruší. Prostor je důležitý také z funkčního hlediska pro samotné sídliště. Slouží jako parkoviště pro okolní bytové domy i „čtverce“ bytových domů Taussigova a Chabařovická. Zároveň nabízí parkovací plochy adekvátní sousední solitérní dominantě. Každá ze tří dominant takové parkovací prostory v sousedství má. Na území celého sídliště jsou pak parkoviště u bytových domů (právě s výjimkou Davídkovy) správně zařazeny do kategorie „Park ve volné zástavbě“. Proto požadujeme území vyznačené signálním červeným polygonem ve výkrese chránit jako veřejné prostranství.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Prostor parkoviště v ulici Davídkova je navržen jako stavební blok - vymezen v kontinuitě s platným ÚP SÚ, kde je vymezena plocha OV (všeobecně obytné). Též platí, že parkoviště není veřejné prostranství

viz Textová část MPP, zejm. článek 79 a následující např. články 16, 82 a 85. MPP území vymezuje jako stabilizovaný stavební blok. Předmětný pozemek je v majetku hl. m. Prahy, což ho předurčuje k tomu, aby byl využit v souladu s veřejným zájmem. Návrh ploch a výškové regulace byl prověřen územní studií Ďáblice.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

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

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

Připomínka

ID 3033002

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji u výškové regulace center občanské a komerční vybavenosti zrušit možnost navýšení o 2 podlaží.

Odůvodnění

Návrh územního plánu řadí všechna okrsková centra mezi plochy stávající občanské a komerční vybavenosti a stanovuje pro ně v článku 103 Pravidla pro dominanty následující pravidla podlažnosti:

„(3) V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07)

- modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navýšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“

To by znamenalo v okrskových centrech Tanvaldská, Čumpelíkova a Šimůnkova celkem 4 nadzemní podlaží a v okrskovém centru Frýdlantská 6 nadzemních podlaží. Takto vysoká zástavba odporuje původní koncepci sídliště a hlavním zásadám potenciálního rozvoje území v zapsané Územní studii sídliště Ďáblice. Za akceptovatelné považujeme maximálně 3 nadzemní podlaží, a to ještě za podmínky ustupujícího podlaží a zachování horizontálního členění staveb (což požadujeme stanovit v popisu cílového charakteru lokality). Tuto možnost navýšení proto chceme z textové části Metropolitního plánu (článku 103, bodu 3) odstranit.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 103, se týkaly pouze sportovních stadionů, technologických, výzkumných a administrativních provozů, nejednalo se o výškové regulace center občanské a komerční vybavenosti, to jest ani o zrušení požadovaných možností navýšení. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán chrání nižší podlažnost občanské a komerční vybavenosti oproti běžné výškové hladině v území a zároveň umožňuje její přiměřený rozvoj.

Připomínka

ID 3033003

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 6 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji výšku zástavby čtvrtového centra Ládví omezit tak, aby respektovala hodnotné objekty Kulturního domu a OC Ládví a terasového bytového domu v ul. Burešova.

Odůvodnění

Objekty Kulturního domu a OC Ládví jsou svým členěním a plastickými fasádami hodnotnou architekturou výjimečně dobře ilustrující kvalitní architektonickou produkci v době svého vzniku. Jsou komponovány jako solitérní stavby většího měřítka, vyžadující vnímání z odstupu. Obdobně je architektonicky hodnotnou stavbou terasový bytový dům v ul. Burešova. Proto by neměly být ani navyšovány nástavbami, ani obestavěny vyššími budovami, které je zastíní při pohledu z veřejných prostranství okolo stanice metra. V tomto smyslu požadujeme snížit maximální výšku zástavby na 3 nadzemní podlaží a upravit pravidla na krycím listu lokality.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP je prvním ÚP SÚ, který zde zavádí výškový limit pro zástavbu. Kromě výškové regulace zde bude na základě úpravy způsobu míry využití transformačních ploch doplněna i přímá regulace kapacity HPP (taktéž nad rámec dosud platného ÚP). Bude zde stanovena nízká kapacita odpovídající KPP 1,0. Kvůli stanovení kapacity HPP zde nebude reálně umožněno umístění budov 4 RNP ve větším rozsahu. Transformační plocha je vymezena pro umožnění přestavby okolí metra. S výjimkou dvou pozemků, které již stanovenou kapacitu vyčerpaly, je území pod kontrolou HMP/MČ. Výškový limit zde je

kompromisem směřujícím k fixaci nízké zástavby, ale zároveň udržení určité míry flexibility pro možnost úpravy prostoru. Obytné využití dle kategorizace MPP znamená široké spektrum možných aktivit (viz. čl. 63), které nejsou v konfliktu s bydlením. Individuální regulativ transformační plochy 411/506/2253 stanovuje, že min. přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby musí být rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost. MPP tedy fixuje stávající kompozici a využití území výrazně přísněji oproti dosud platnému územnímu plánu.

Návrh ploch a výškové regulace byl prověřen územní studií Dáblice.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

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

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

Připomínka

ID 3033004

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Lokalita | 699, 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 7 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji omezit výšku objektu Kyselova č.p. 1657 zahrnutého do transformační plochy 411/506/2253 na dvě nadzemní podlaží.

Odůvodnění

Území studie u objektu občanské vybavenosti v ulici Kyselova umožňuje pouze zachování současné podlažnosti, tedy 2 nadzemních podlaží. Její navýšení není přípustné z důvodu těsné blízkosti sousedního bytového domu v ulici Kyselova.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP je prvním ÚP SÚ, který zde zavádí výškový limit pro zástavbu. Kromě výškové regulace zde bude na základě úpravy způsobu míry využití transformačních ploch doplněna i přímá regulace kapacity HPP (taktéž nad rámec dosud platného ÚP). Bude zde stanovena nízká kapacita odpovídající KPP 1,0. Kvůli stanovení kapacity HPP zde nebude reálně umožněno umístění budov 4 RNP ve větším rozsahu. Transformační plocha je vymezena pro umožnění přestavby okolí metra. S výjimkou dvou pozemků, které již stanovenou kapacitu vyčerpaly, je území pod kontrolou HMP/MČ. Výškový limit zde je kompromisem směřujícím k fixaci nízké zástavby, ale zároveň udržení určité míry flexibility pro možnost úpravy prostoru. Obytné využití dle kategorizace MPP znamená široké spektrum možných aktivit (viz. čl. 63), které nejsou v konfliktu s bydlením. Individuální regulativ transformační plochy 411/506/2253 stanovuje, že min. přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby musí být rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost. MPP tedy

fixuje stávající kompozici a využití území výrazně přísněji oproti dosud platnému územnímu plánu.

Návrh výškové regulace je v souladu s urbanistickou koncepcí, jde o rozvoj v oblasti stanice metra.

Návrh ploch a výškové regulace byl prověřen územní studií Ďáblice.

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

Připomínka

ID 3033005

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 8 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji nerelativizovat zásady modernistické struktury, do které Sídliště Ďáblice spadá a jež jsou zásadní pro ochranu unikátní koncepce sídliště, změnou v čl. 47 odst. 2. Požadujeme vrátit body C a D do původní podoby. Změkčení pravidel připustit pouze tam, kde to bude uvedeno v kartě lokality, územní studii nebo regulačním plánu.

Odůvodnění

(Obrázek 4: Zmíněné změny v čl. 47 odst. 2)

Sídliště Ďáblice je komponované do dvou úrovní – vyšší stavby solitérů bydlení a nižší uzavřené areály občanské vybavenosti. Relativizace této zásady může sídliště poškodit. Pokud v některých územích má být umožněno v modernistické struktuře pracovat i s jiným principem, mělo by být jasně definováno, za jakých podmínek a kde je to možné – aby byly z relativizace jednoznačně vyloučeny případy zachovalé hodnotné koncepce jako Sídliště Ďáblice. Lze se přitom odkázat i na již dokončenou a zapsanou Územní studii Sídliště Ďáblice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel neshledal znění článku 47 odst. 2 písm. c) a d) Metropolitního plánu jako rozvolnění regulativu modernistické struktury.

Návrh Metropolitního plánu vymezuje typy struktur pro zastavitelné stavební lokality a plochy včetně modernistické struktury (07)

a stanovuje regulaci těchto struktur. Oproti tomu ÚP SÚ vůbec nestanovuje struktury zástavby, natož jejich regulaci. Regulace v návrhu článku 47 Metropolitního plánu upřesňuje a chrání charakter modernistické struktury.

Možnost nové zástavby je omezena nástrojem parku ve volné zástavbě. Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná.

Výšková regulace je uvedena v rámci čl. 97 až 105 textové části.

U záměrů bude v rámci posuzování souladu s Metropolitním plánem posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že obavy ohledně relativizace zásad modernistické struktury nejsou oprávněné. Vzhledem k výše uvedenému je zcela bez pochyby, že návrh Metropolitního plánu závazně reguluje a chrání modernistické struktury výrazně více (přísněji) než stávající ÚP SÚ.

Návrh článku 47 již upravován nebude, neboť textace regulativů byla shledána jako přiměřená a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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

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

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

Připomínka

ID 3033006

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 9 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji nerelativizovat zásady struktury lokality, které jsou zásadní pro ochranu unikátní koncepce sídliště, změnou v čl. 40 odst. 4. Požadujeme vrátit tento odstavec do původní podoby.

Odůvodnění

(Obrázek 5: Změny v čl. 40 odst. 4)

Zatímco v předchozím návrhu územního plánu bylo možné odchýlit se od zásad struktury pouze ve výjimečných případech, pokud pro danou funkci nemohou typologicky odpovídat, nyní je navržena změna formulace, která umožňuje odchýlit se s odůvodněním jakoukoliv běžně používanou typologií dané funkce.

Zároveň se změkčuje i vymezení funkcí, u kterých je výjimka možná. V podstatě zmizelo jakékoliv vymezení funkce a bylo nahrazenou pouhými příklady.

Tato kombinace může ohrozit hodnotnou strukturu sídliště Ďáblice. Běžnou typologií administrativních staveb jsou totiž jak rozsáhlé monobloky (např. ČSOB Radlická), tak výškové stavby (např. BB centrum). U staveb pro bydlení je běžnou typologií bloková zástavba či výškové bodové domy. Takto změkčená zásada v kombinaci s relativizací zásad modernistické struktury (připomínka č. 8) tak potenciálně vrací do hry pro sídliště všechny dosud problematické záměry, kterým bylo dosud úspěšně bráněno, protože je možné je povolit s odůvodněním, že tyto formy jsou pro tyto funkce běžnou typologií.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Jedná se o stavby veřejné vybavenosti a technické či dopravní infrastruktury (stavby ve veřejném zájmu), které mají odlišné typologické a provozní požadavky než běžná městská zástavba. Možnost odůvodněné odchylky od zásad struktury je proto nezbytná a nepředstavuje jejich relativizaci, ale přiměřenou flexibilitu umožňující funkční rozvoj území v souladu s koncepcí MPP. Platí regulativy MPP. Konkrétní stavby budou předmětem navazujících řízení.

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

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

Připomínka

ID 3033007

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 10 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji nerozšiřovat transformační obytnou plochu 411/506/2253 na západ.

Odůvodnění

(Obrázek 6: výřez z MPP)

Rozšíření transformační plochy zde – poměrně daleko od veřejné dopravy a veřejných prostranství Ládví umožňuje stejnou strukturu a intenzitu zástavby jako na metru na Ládví. Dosavadní řešení v minulém návrhu územního plánu jako stabilizace stávajících staveb + park ve volné zástavbě umožňuje jak nahrazení stávajících staveb (objektu garáží) s navýšením o další podlaží, tak navýšení zastavěné plochy o 20 % na úkor parku ve volné zástavbě. To je v této poloze pro rozvoj území dostačující.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP je prvním ÚP SÚ, který zde zavádí výškový limit pro zástavbu. Kromě výškové regulace zde bude na základě úpravy způsobu míry využití transformačních ploch doplněna i přímá regulace kapacity HPP (taktéž nad rámec dosud platného ÚP). Bude zde stanovena nízká kapacita odpovídající KPP 1,0. Kvůli stanovení kapacity HPP zde nebude reálně umožněno umístění budov 4 RNP ve větším rozsahu. Transformační plocha je vymezena pro umožnění přestavby okolí metra. S výjimkou dvou pozemků, které již stanovenou kapacitu vyčerpaly, je území pod kontrolou HMP/MČ. Výškový limit zde je kompromisem směřujícím k fixaci nízké zástavby, ale zároveň

udržení určité míry flexibility pro možnost úpravy prostoru. Obytné využití dle kategorizace MPP znamená široké spektrum možných aktivit (viz. čl. 63), které nejsou v konfliktu s bydlením. Individuální regulativ transformační plochy 411/506/2253 stanovuje, že min. přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby musí být rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost. MPP tedy fixuje stávající kompozici a využití území výrazně přísněji oproti dosud platnému územnímu plánu.

Rozšíření západním směrem je v částečné kontinuitě s platným ÚP, který vymezuje plochu smíšenou.

Návrh ploch a výškové regulace byl prověřen územní studií Ďáblice. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3033008

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 436

Podatel | **KLEIBLOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJEG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46izj43s

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 11 / Připomínka

Vyjádření

Požaduji neumožňovat v čl. 167 odst. 1 a 2 v neomezeném časovém i prostorovém rozsahu přípustnost platnosti předchozího územního plánu a tím oslabení ochrany hodnot sídliště, narušení předvídatelnosti rozvoje a právní jistoty.

Odůvodnění

(Obrázek 7: Zmíněný nově vložený čl. 167)

(Obrázek 8: Zmíněný nově vložený čl. 167)

Nově doplněný článek 167 (jeho znění viz níže) záměrně zakládá paralelní režimy regulace téhož území (dle „nového“ Metropolitního plánu i „starého“ územního plánu), které budou v mnoha lokalitách včetně Sídliště Ďáblice vzájemně rozporné. To znamená, že shodné záměry pro shodný pozemek mohou být zároveň přípustné i nepřípustné. A hodnotná urbanistická koncepce sídliště Sídliště Ďáblice bude zároveň chráněna i nechráněna.

Dle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje). Navržené ustanovení je rozporné s uvedeným požadavkem stavebního zákona na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území, neboť území by nebylo řešeno komplexně, ale byly by na jeho základě realizovány stavby, které by byly z řešení Metropolitního plánu (nekonceptně, pouze na základě data podání žádosti o jejich povolení) vyňaty (nepodléhaly by jeho regulaci, ale regulaci předchozího územního plánu).

Z Metropolitního plánu by tedy byl jakýsi děravý „ementál“, neboť některé ze staveb na jím řešeném území (území hl. m. Prahy) by se jeho regulací neřídily. Jestliže má Metropolitní plán pojímat jím řešené území komplexně, koncepčně (viz též § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.) a ve vzájemných souvislostech, potom jde zcela proti těmto požadavkům (je zcela rozporné s těmito požadavky), pokud je jím připuštěno za dobu jeho platnosti a účinnosti umístění staveb, které tomuto jeho koncepčnímu řešení neodpovídají. Tím Metropolitní plán zcela ztrácí svoji koordinační a regulatorní funkci.

Výše uvedené je obzvláště závažné v ucelených komponovaných urbanistických celcích, jakým je také sídliště Ďáblice. Podle § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb (a shodně i § 38 č. 183/2006 Sb.) je cílem územního plánování chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Jak jednoznačně vyplývá z územní studie Sídlíště Ďáblice, schválené dne 24. 5. 2023, urbanistická koncepce Sídlíště Ďáblice takovou hodnotou je. Základem unikátní hodnotné urbanistické koncepce je fungování i kompozice sídlíště a odlišení klíčových horizontálních staveb občanské vybavenosti centra Ládví (vyznačeno v MPP jako transformační plocha) a okrskových center „Včel“ (vyznačeno jako plocha komerční vybavenosti) od vertikálně orientovaných obytných staveb. MPP zde nově do jisté míry explicitně chrání funkci, objem a výšku staveb dle unikátní hodnotné koncepce sídlíště (podrobnosti o hodnotách koncepce sídlíště viz Územní studie sídlíště Ďáblice).

Hrozí, že by koncepční řešení tohoto urbanistického celku v Metropolitním plánu bylo narušeno stavbami, ve vztahu k nimž již bylo zahájeno řízení dle stavebního zákona, ale které regulaci Metropolitního plánu chránící hodnotnou urbanistickou koncepcí nemusí odpovídat. Tím by byl popřen smysl ochrany a koncepční regulace dané lokality (Sídlíště Ďáblice). Ustanovení čl. 167 však naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci zajišťující ochranu hodnot, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry.

Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva nepatří do obsahu ÚP a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (*ultra vires*). Nejvyšší správní soud v judikátech opakovaně uvádí, že přípravu nového ani přípravu změny územního plánu nelze přizpůsobovat a podřizovat probíhajícím povolovacím řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům.

V platných územních plánech českých statutárních měst se obdobná ustanovení zpravidla nevyskytují. Nejblíže navrhovanému řešení je platný Územní plán města Brna, který v textové části na straně 54 uvádí intertemporální pravidlo, které by mělo umožnit kladně dokončit povolovací řízení u záměrů, pro něž bylo vydáno alespoň nepravomocné povolení. „Jestliže byl do doby účinnosti tohoto územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umístován, jsou tyto záměry přípustné. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.“ Takto formulované pravidlo je z výše zmíněných důvodů také problematické, avšak alespoň jednoznačně vymezuje, že se týká pouze ochrany právní jistoty a dobré víry žadatelů, kteří pro svůj záměr získali nepravomocné povolení.

Naproti tomu navržené ustanovení zejména obsahem čl. 167 odst. 2 však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s dosavadní judikaturou v rozporu. Je tak pravděpodobné, že umožní navázat na podání problematických záměrů, které by ohrozily unikátní urbanistickou koncepci sídliště; a právě toto ohrožení bylo impulzem pro pořízení nyní již registrované Územní studie sídliště Dáblice.

Uvedené je v rozporu i s § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož „Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu.“. Územní plán tedy musí řešit celé území hl. m. Prahy, nelze jej koncipovat tak, že určitá část jeho regulace nebude na nějaké části území hl. m. Prahy aplikována (a namísto tohoto bude aplikován původní územní plán). Dvojkolejnost územního plánu činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným.

V neposlední řadě nelze opomenout ani skutečnost, že pokud stávající územní plán bude pro investory navrhované záměry příznivější, povede to k podávání velkého množství účelových žádostí o povolení záměru těsně před nabytím účinnosti Metropolitního plánu, čímž dojde k „zavalení“ stavebních úřadů a jejich paralýze (obdobně jako tomu bylo u masivního počtu žádostí podaných těsně před nabytím účinnosti nového stavebního zákona, které stavební úřady vyřizují dodnes...). Je třeba připomenout, že pro aplikaci článku 167 bude stačit pouze zahájené řízení, tj. bude pro toto postačovat například podání jen „holé“ žádosti před nabytím účinnosti Metropolitního plánu (neboť řízení je zahájeno podáním žádosti - § 44 odst. 1 správního řádu), tj. pouze žádosti s označením pozemku a stavby, čímž bude Metropolitní plán pro tuto stavbu (dosud třeba ještě ani nenapřítvanou) zcela „vyblokován“.

K náročnosti práce stavebních úřadů dále přispěje i to, že stavební úřady budou muset u daných staveb posuzovat nejen soulad s Metropolitním plánem, ale (pokud by mu takovýto záměr nevyhovoval) i s dosavadním územním plánem, tj. se dvěma územními plány. Tento postup je jednak zatěžující pro správné orgány, ale je i zmatečný, neboť pro jedno a to samé místo by v podstatě platily dvě územně plánovací regulace (územně plánovací dokumentace), navíc navzájem se vylučující, což je zcela rozporné s požadavkem na bezrozpornost a předvídatelnost právní regulace.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuje, aby článek 167 textové části Metropolitního plánu byl vypuštěn; pokud by nebyl vypuštěn, navrhuje, aby byl doplněn tak, že dojde k omezení jeho platnosti, a to časové a místní nebo věcné (tj. že dojde k naplnění cílů daného článku, aniž by došlo k takovému oslabení regulační funkce Metropolitního plánu a jeho komplexnosti, jako je tomu u navrhovaného znění tohoto článku), například lze:

Omezit platnost tohoto ustanovení na 3 roky od nabytí účinnosti Metropolitního plánu - tímto bude zajištěno, že "díry" v Metropolitním plánu způsobené aplikací daného přechodného ustanovení (kdy se v případě nesouladu záměru s požadavky Metropolitního plánu bude záměr posuzovat dle stávajícího územního plánu) zde nebudou na časově neomezenou dobu, ale po určitou "přechodnou" dobu, například 3 roky (což je dostatečně dlouhá doba k dojednání záměrů, o jejichž povolení bylo požádáno před nabytím účinnosti Metropolitního plánu).

Vymout z aplikace daného ustanovení záměry v místech, pro které již byla před nabytím účinnosti Metropolitního plánu schválena územní studie nebo nabytí účinnosti regulační plán, neboť tyto dokumenty již zakládají vědomost dotčených osob (včetně stavebníků a investorů) o tom, jaká má být budoucí podoba daných území, a jejich právní jistota a předvídatelnost postupů veřejné správy je zajištěna právě těmito již schválenými či účinnými dokumenty (územní studie, regulační plán).

Možné znění článku 167 textové části tedy může být následující (doplněny odstavce 3 a 4):

Článek 167 Nedokončené záměry

Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona¹³⁹ nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením

Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní,

Tento článek se neaplikuje v územích, pro které byla před nabytím účinnosti Metropolitního plánu schválena územní studie nebo nabytí účinnosti regulační plán.¹⁴⁰

Tento článek pozbývá platnosti a účinnosti uplynutím 3 let od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Zejména územní řízení, územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, společné územní a stavební řízení, společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, zjednodušené územní řízení, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru a stavební řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Územní studie pořizená a schválená pořizovatelem jako podklad pro rozhodování v území dle § 30 SZ, resp. § 67–69 NSZ.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii)

z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Článek 167 návrhu MPP je přechodným ustanovením, jehož účelem je zachovat právní jistotu a legitimní očekávání stavebníků u záměrů, u nichž již bylo zahájeno povolovací řízení podle dosavadní územně plánovací dokumentace. Regulativ je konstruován na základě objektivního procesního kritéria, nikoli podle pevného časového limitu. Rozhodující je, zda bylo řízení o povolení záměru zahájeno před účinností Metropolitního plánu a zda k tomuto datu nebylo řízení pravomocně ukončeno.

Smyslem článku 167 je posílení právní jistoty na straně stavebníků v tom, že záměry, které byly zahájeny za účinnosti dosavadní ÚPD, budou posuzovány podle této ÚPD po celou dobu trvání řízení, včetně všech jeho zákonných fází.

Doplnění pevného data, do něhož by bylo možné přechodné ustanovení využít, by bylo v rozporu s jeho účelem. Pevná lhůta by způsobila, že stavebník, jehož řízení z objektivních důvodů trvá déle, nebo jehož rozhodnutí bylo zrušeno v odvolacím či soudním řízení, by mohl ztratit možnost dokončit řízení podle právního režimu, za něhož bylo zahájeno, a to bez ohledu na to, že průběh řízení nemohl ovlivnit. Takový postup by vedl k nahodilým a nepředvídatelným rozdílům mezi srovnatelnými případy, zásahu do právní jistoty účastníků řízení a k oslabení legitimního očekávání stavebníků. V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro

místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.225 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pro územní studii i regulační plán shodně platí, že nemohou být uplatněny namísto regulativů obsažených v dosavadním ÚP SÚ; nelze jim přiznat aplikační přednost. Naopak řešení obsažené v dosavadním ÚP SÚ může být v konečné podobě odlišné od řešení vzešlého na základě územní studie, která je pouze územně plánovacím podkladem. U regulačního plánu zase platí, že se k němu v částech, které jsou v rozporu s dosavadním ÚP SÚ, nepřihlíží. Územní studie i regulační plán tak ve své podstatě nemohou platně stanovit podmínky regulace, které by byly v přímém rozporu s dosavadním ÚP SÚ. Oba tyto nástroje mohou v detailnějším měřítku doplnit již nastavené regulativy, případně konkretizovat pro ad hoc situace konkrétní podmínky využití dané plochy, je-li však tato možnost dána přímo vlastním regulativem dosavadního ÚP SÚ. Ani regulační plán ani územní studie však nemůže stanovovat zcela odlišné, a tím pádem rozporné, podmínky, které by měly mít aplikační přednost před regulativy schválenými v rámci dosavadního ÚP SÚ.

Pokud by pořizovatel požadavku vyhověl, v praxi by nastávaly situace, kdy by se při posuzování přípustnosti konkrétního záměru uplatnila schválená územní studie nebo regulační plán před regulativy územního plánu (ÚP SÚ nebo MPP), pokud by daná územní studie nebo regulační plán byl s uplatněnými regulativy v rozporu. Takový postup i regulativ by byl přitom zjevně v rozporu se zákonem. Dále podrobněji viz příloha P.229 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3037067

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 437

Podatel | **MÍKOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJIH3

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJIH3 a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZEUGP

Připomínka

ID 3037068

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 445

Podatel | **PROSA MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZKL7J

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZKL7J a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZEUGP

Připomínka

ID 3037070

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 456

Podatel | **VOJÍŘ VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMTT7

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZMTT7 a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZEUGP

Připomínka

ID 3033397

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Lokalita | 121

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje pro transformační plochu 411/121/2627 doplnění podmínky pro využití plochy s rekreačním využitím - revitalizace vodní plochy (Střešovický rybník) a zachování zeleně.

Odůvodnění

V uvedené ploše se nachází Střešovický rybník, který je napájen prameny ze Střešovických skal. Dotčený vlastník požaduje zachování a revitalizaci stávajícího rybníku a zachování zeleně ve vymezené lokalitě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Plocha parku byla změněna na transformační s rekreačním využitím na základě požadavku MČ P6. Na základě zhodnocení území pořizovatelem, kdy plocha neplní svou funkci veřejné zeleně a nejedná se ani o veřejně přístupný areál, bylo toto řešení shledáno účelnějším. V území je deficit rekreační vybavenosti, který je tímto satureován. V okolí jsou další parky, které v území zajišťují dostatek nestavebních ploch.

Revitalizace rybníku a zachování stávající zeleně je pod podrobnost MPP, který stanovuje využití pouze rámcově jako zastavitelná rekreační plocha a ponechává tak prostor pro kompetentní rozhodování o záměru vlastníka v navazujících povolovacích procesech.

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

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

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

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

Připomínka

ID 3033398

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje vypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry).

Odůvodnění

1. Přechodná ustanovení

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřipustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s§ 18 a§ 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle§ 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepce, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP

nepatří a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (*ultra vires*).
Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futura a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení}, což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umísťování staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu - plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného

článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033399

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu - cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení.

Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných ploch pracuje s „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu

rozvoje"). CO se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně posiluje akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezování VPS/VPO. Oproti § 19 starého stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sítel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.).

Návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Obsahem požadavku jsou obecná tvrzení o nedostatečném naplňování principů udržitelného rozvoje, ochrany krajiny, hospodárného využívání území, prostupnosti a kvality veřejných prostranství. Tyto principy jsou v MPP řešeny koncepčně a systémově prostřednictvím základního členění území, vymezení lokalit, jejich cílového charakteru, typů struktury, stability, regulace infrastruktury a veřejných prostranství. Není požadována konkrétní úprava návrhu MPP, kterou by bylo možné v rámci projednávaného rozsahu úprav posoudit nebo zapracovat, uvedené výhrady představují obecnou polemiku s koncepcí MPP.

Námitku, že MPP brání doplňování zástavby na okrajích města, neřeší vznik místních center, dostupné bydlení, služby ani městskou dopravu, nepovažuje pořizovatel za důvodnou. Návrh MPP vymezuje dostatečné množství ploch pro bydlení, stanovených na základě bilančního modelu s odhadem potenciálu jednotlivých částí území. Skutečná dostupnost bydlení se odvíjí od socioekonomických faktorů, daňové politiky, bytové politiky samosprávy a dalších faktorů nad rámec územně plánovacích dokumentací. Pro strategická a důležitá rozvojová území byla na základě výsledků veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu stanovena podmíněnost plánovacími

smlouvami, v rámci kterých má samospráva možnost podmínit realizaci soukromých záměrů ve prospěch veřejných zájmů či rozvojem veřejné infrastruktury.

Vymezení Pražského okruhu jako pozemní komunikace dálničního typu v MPP vychází z dlouhodobě stabilizované koncepce nadřazené komunikační sítě, která je zakotvena v nadřazené územně plánovací dokumentaci (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy i Středočeského kraje) a byla opakovaně prověřena řadou odborných studií, dopravně-inženýrských podkladů a procesů posuzování vlivů na životní prostředí (EIA).

Pražský okruh je klíčovým prvkem nadřazené komunikační sítě s převažující funkcí distribuce dopravy se vztahem k hlavnímu městu, nikoli pouze tranzitní dopravy. Absence uceleného okruhu vede k přetížení městské sítě, vzniku kongescí, zhoršení kvality ovzduší a negativním dopadům na obytné prostředí. Jeho realizace tak umožňuje převést významnou část dopravního zatížení mimo zastavěné území a snížit tlak na Městský okruh a vnitroměstské komunikace a je proto prioritou Pražský okruh dokončit v dlouhodobě sledované a územně stabilizované trase.

Pokud jde o otázku odpadů Pražského okruhu na krajinu a životní prostředí, jeho koridor je vymezen v souladu s výsledky aktuálních posouzení EIA a v souladu s vyhodnocením nejvhodnějšího řešení vedení daného koridoru.

K námitce fragmentace krajiny a podpory individuální automobilové dopravy je nutné uvést, že MPP naopak sleduje omezení negativních dopadů automobilové dopravy na městské prostředí, kdy dokončení Pražského okruhu je nezbytným předpokladem pro snížení dopravního zatížení centrálních a obytných částí města, omezení průjezdné dopravy v diametrálních směrech a vytvoření podmínek pro zklidňování městských komunikací a rozvoj pěší a bezmotorové dopravy, to vše v koordinaci s ostatními veřejnými zájmy v území.

Tvrzení o plánování brownfieldů pro monofunkční bytovou výstavbu nelze přisvědčit. MPP u brownfieldů definuje tzv. cílový charakter, který vytváří podmínky pro smíšené využití ploch. Jako příklad lze uvést transformační lokalitu Nákladové nádraží Žižkov (065). MPP zde vymezuje zastavitelnou stavební plochu se způsobem využití zastavitelná obytná a hybridní strukturou, která kombinuje různé typy městské zástavby. Cílový charakter lokality spočívá v přeměně bývalého dopravního brownfieldu na plnohodnotnou městskou čtvrť se smíšeným využitím. Navržené regulativy zde konkretizují obecné principy smíšeného obytného města: vedle bydlení je území určeno pro vznik pracovních příležitostí, občanské vybavenosti, obchodů a služeb. Důraz je přitom kladen na vytvoření strukturované sítě veřejných prostranství (včetně doplnění Basilejského náměstí) a na vznik parků odpovídajících parametrům transformačních ploch.

Součástí koncepce je také napojení lokality na tramvajovou dopravu a rozvoj technické a dopravní infrastruktury. Tento příklad ukazuje, že MPP u území brownfieldů vytváří podmínky pro vznik komplexní, funkčně pestré a dobře obsloužené městské čtvrti s vyváženým podílem bydlení, práce i veřejné vybavenosti.

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

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033400

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 5 písm. r

Nesouhlas s nově doplněnou definicí pojmu proluka: Pojem je hmotně právně již definován zákonem č. 283/2021 Sb. Definice je navíc odlišná od zákonné definice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu je v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a dokončován je podle předešlé právní úpravy, tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Zákon z roku 2006 pojem proluka neupravoval a v pražském prostředí byl definován Pražskými stavebními předpisy. Z důvodu změny stavebního zákona byly stavební předpisy zásadně novelizovány a v rámci koordinace s novým stavebním zákonem byla definice pojmu proluka z Pražských stavebních předpisů vypuštěna. Návrh Metropolitního plánu je však stále dokončován v režimu zákona z roku 2006 a jeho koordinace s novým stavebním zákonem proběhne až v rámci první změny po jeho vydání. Z důvodu kontinuity projednání byly pojmy PSP, které návrh Metropolitního plánu používá a které byly v mezích z PSP vypuštěny, přesunuty do definic pojmů návrhu Metropolitního plánu tak, aby se jeho regulace nezměnila.

Pojmy proluka v novém stavebním zákoně a v původních PSP, resp. v návrhu Metropolitního plánu, jsou věcně velmi blízké a dojde k jejich koordinaci, resp. vypuštění pojmu z Metropolitního plánu. Vypuštění bude iniciováno pořizovatelem po nabytí účinnosti Metropolitního plánu v rámci jeho první změny.

Připomínka

ID 3033401

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 64/2

Nesouhlas s dalším rozvolněním regulativů v zastavitelné rekreační lokalitě a ploše.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Přijaté řešení vychází z podrobného posouzení potřeby flexibility a zajištění souvisejících funkcí sloužících pro údržbu rekreačních lokalit a ploch. Z hlediska veřejného zájmu byla prověřena rekreační vybavenost jako nezbytně nutná pro zajištění provozu a dlouhodobé udržitelnosti těchto území.

Rozšířené znění reaguje na skutečnost, že současné rekreační a sportovní areály již nelze vnímat izolovaně pouze jako plochy pro volnočasové aktivity, ale jako komplexní funkční celky, jejichž kvalitní fungování je podmíněno existencí doplňkových služeb a odpovídající infrastruktury.

Navržené rozšíření zároveň obsahuje jasné regulační mechanismy, které brání nežádoucímu rozvolnění využití území. Zejména je stanoveno, že doplňkové funkce nesmí významně omezit hlavní využití pro rekreaci a sport, a jejich rozsah je omezen maximálním

podílem 30 % plochy záměru. Tím je zajištěno, že primární rekreační charakter území zůstane zachován a nedojde k jeho nahrazení jinými funkcemi.

Rozšířené znění rovněž navazuje na ÚP SÚ, který v plochách sportu v rámci podmíněně přípustného využití umožňuje obdobné funkce. Zachování této právní kontinuity je klíčové z hlediska právní jistoty a legitimního očekávání vlastníků, kteří při svých záměrech vycházejí z dosavadního regulativu území.

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

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

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

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

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

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů

chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3033402

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 6 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 83/3/c

Nesouhlas s vymezováním nástroje "zastavovací studie" namísto územní studie. Návrh MPP namísto využití zákonem předvídaného nástroje v podobě územní studie vnáší nový instrument, který je bez zákonné opory, a to tzv. "zastavovací studie se souhlasem vlastníků". Další zmatek vytváří pozn. p.č. č. 13, podle které cit: "Za zastavovací studii se souhlasem vlastníků lze považovat i plánovací smlouvu dle § 130 NSZ s obdobným obsahem."

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán nezavádí zastavovací studii se souhlasem vlastníků jako nový nástroj územního plánování ani jako náhradu územní studie. Nejde o opatření obecné povahy ani závazný nástroj územního plánování, ale o podkladový dokument sloužící k prokázání splnění parametrických regulativů v transformačních a rozvojových plochách. Její obsah je v článku 4 písm. m) Textové části MPP jednoznačně vymezen – jde o urbanistickou studii s koordinační situací a se souhlasem všech dotčených vlastníků, městské části a hlavního města, která dokládá dohodu o konkrétním umístění

veřejných prostranství, vybavenosti či parků. MPP současně umožňuje prokázat splnění těchto požadavků i prostřednictvím ÚPČP, regulačního plánu nebo územní studie, takže zastavovací studie představuje pouze alternativní, konsenzuální způsob doložení podmínek.

Zastavovací studie se souhlasem vlastníků je navíc systémově provázána s plánovacími smlouvami podle nového stavebního zákona, jejichž podmíněnost je výslovně upravena (§ 81 odst. 3), přičemž přechodná ustanovení (§ 323 odst. 9 a 10) umožňují jejich využití i u územních plánů pořizovaných podle dosavadní právní úpravy. Zavedení zastavovací studie se souhlasem vlastníků tak není v rozporu s právními předpisy. Zastavovací studie se souhlasem vlastníků ani sama o sobě nezakládá práva ani povinnosti a její význam spočívá pouze v doložení splnění podmínek MPP, které jsou následně posuzovány v řízeních vedených stavebním úřadem. MPP tím zároveň zpřesňuje a transparentně vymezuje postup, který byl u obdobných ploch využíván již v ÚP SÚ, a to od účinnosti změny Z 2832 (OOP č. 55/2018).

Jedná se de facto o obdobu požadavku na zastavovací studii v plochách, ve kterých je umístěna plovoucí značka. Po celou dobu účinnosti této změny, resp. ÚP SÚ jako celku, nebyl nikdy takový regulativ zpochybněn, napaden či nečinil žádné výkladové problémy. Dále podrobněji viz příloha P.223 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033403

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 7 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 86/3

Požadavek přepracovat znění. Text "V hranicích stanoveného okolí bodu je možné umístit záměr za podmínky, že požadovaná plocha zcela leží v ploše záměru" je nesrozumitelný.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek byl opětovně prověřen pořizovatelem a zpracovatelem Metropolitního plánu, kteří se shodli, že textace článku není výkladově problematická ani nesrozumitelná. Tuto skutečnost potvrzují i další vyjádření a požadavky uplatněné v rámci projednání. Článek 86 odst. 3 nebude dle názoru pořizovatele vytvářet aplikační problém.

Připomínka

ID 3033404

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 8 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 6/1

Požadavek na aktualizaci data rozhodného pro vymezení zastavěného území. Datum 28.2.2023 je s ohledem na konání opakovaného VP v listopadu 2025 nedůvodně zastaralé. S ohledem na právní jistotu všech dotčených osob je nutné toto datum co nejvíce přiblížit současnosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Postupem podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Metropolitní plán vymezuje ve správním území Prahy zastavěné území na základě stavu evidovaného v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 včetně (viz článek 6 odst. 1 Textové části MPP). Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno na základě veřejného projednání návrhu MPP pro verzi návrhu MPP projednávanou v opakovaném veřejném projednání. Dále podrobněji viz příloha P.212 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033405

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 9 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

pozn. p.č. 27

Požadavek vypustit tuto poznámku pod čarou. Vymezení poznámky pod čarou je nedůvodné a rozporné s nálezem Ústavního soudu I. ÚS 22/99, podle kterého cit: "Posláním poznámek pod čarou či vysvětlivek je pouhé zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení."

Poznámka je v rozporu, resp. modifikuje znění § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. Předně, MPP nestanoví adekvátní plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu nebyly a nejsou dohodnuté s orgánem ochrany přírody.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Podatel má zájem na vypuštění poznámky pod čarou č. 23 (jako poznámka pod čarou č. 27 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním).

Poznámka pod čarou č. 23 zní: „V případě, kdy jsou podmínky dohodnuté s orgánem ochrany přírody dle § 12, odst. 4 zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, se krajinný ráz neposuzuje.“

Jak je uvedeno v textu podání, které se odkazuje na nález Ústavního soudu 22/99, poznámka pod čarou pouze vysvětluje, podle jakého zákona a paragrafu je v problematice krajinného rázu postupováno.

Připomínka

ID 3033406

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 10 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

pozn. p.č. č. 36, 38

Požadavek vypustit tuto poznámku pod čarou. Předmětný text patří do odůvodnění, nikoliv poznámky pod čarou.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vypuštění poznámky pod čarou č. 32 a 34 (jako poznámka pod čarou č. 36 a 38 označené v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním).

Poznámka pod čarou č. 32 zní: „Těžba nerostných surovin probíhá v následujících územích: lom Řeporyje–Požáry (vápenec k dalšímu zpracování v dobývacím prostoru ID 60108 Řeporyje,), lomy Kosoř–Hvíždalka, Radotín–Špička a Slivenec–Cikánka (vápenec pro výrobu cementu v dobývacím prostoru ID 60005 Zadní Kopanina I., vápenec v dobývacím prostoru ID 60277 Radotín a vápenec pro kamenickou výrobu v dobývacím prostoru ID 60063 Slivenec), lom Zbraslav (břidlice a diabas v dobývacím prostoru ID 70231 Záběhlce (Zbraslav) a kámen pro drcené kamenivo v dobývacím prostoru ID

71025 Zbraslav III. – Jíloviště), lom Zadní Kopanina – Zmrzlík (kameninový jíl v dobývacím prostoru ID 60241 Zadní Kopanina). Dále je povolena těžba štěrkopísků v dobývacím prostoru ID 71168 Zbraslav IV.“

A poznámka pod čarou č. 34 zní: „Například je v omezené míře v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny primárně pro obnovu historických objektů možná těžba kamene v rámci CHLÚ 52557000 Přední Kopanina dle rozhodnutí OCP MHMP o výjimce ze zákazů v přírodní památce dle § 43 odst. 1 zákona č. 114/1922 Sb., ve znění pozdějších předpisů, č. j. 296968/2023 ze dne 16. 2. 2023 platné pro dotěžení ložiska opuky do roku 2033.“

Uvedené poznámky pod čarou k těžbě nerostných surovin jsou pouze doplňující informací a nemají normativní charakter.

Připomínka

ID 3033407

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 11 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 36/3 a poznámka p.č. č. 44 a 45

Požadavek vypustit doplněný text. Předmětný text patří do odůvodnění, nikoliv poznámky pod čarou.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel požadavku rozumí tak, že cílem podatele je odstranit z čl. 36 odst. 3 textové části Metropolitního plánu větu třetí, která byla doplněna v rámci opakovaného veřejného projednání (OVP): „Obecně jsou požadavky stanovené v části třetí upřesňovány požadavky stanovenými v části čtvrté a dále upřesňovány systémy veřejných infrastruktur v částech páté až osmé.“ Současně požaduje vypustit poznámku pod čarou č. 39 k čl. 36 odst. 3 textové části (jako poznámka pod čarou č. 44 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění Metropolitního plánu – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním).

Naposledy má podatel zájem na vypuštění poznámky pod čarou č. 40 (jako poznámka pod čarou č. 45 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění Metropolitního plánu – Textová část

s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním). Tato se však nevztahuje k čl. 36 odst. 3, ale k čl. 37 odst. 1 textové části Metropolitního plánu.

Poznámka pod čarou č. 39 zní: „Příkladem mohou být individuální regulativy stanovené pro konkrétní lokalitu, které mají přednost (upřesňují) podmínky obecně stanovené v textové části pro danou lokalitu, obdobně podmínky stanovené pro konkrétní prvek v této lokalitě mají přednost před podmínkami stanovenými pro celou lokalitu.“

Poznámka pod čarou č. 40 zní: „Každá lokalita je doplněna také krycím listem odůvodnění (dále jen „KLO“), který obsahuje doplňkové informace k vymezení lokality a odůvodnění regulativů vázaných na lokalitu, případně definování přírodních a kulturních hodnot a limitů v území. Soubor KLO je přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.“

Věta třetí čl. 36 odst. 3 textové části byla v rámci OVP doplněna z toho důvodu, aby bylo již při čtení textové části výroku předložena systematika Metropolitního plánu, tj. obecnější vymezení v rámci části třetí s konkrétnější vymezenými požadavky v částech čtvrté až osmé. Doplněnou větou není zasaženo do práv vlastníků dotčených nemovitostí, ani se koncepčně nevymyká textové části výroku a odpovídá textové části odůvodnění Metropolitního plánu. Ostatně podatel ani blíže nerozvedl, jak tato věta třetí zasahuje do jeho veřejných subjektivních práv. Věta třetí čl. 36 odst. 3 textové části výroku Metropolitního plánu tak bude zachována.

Podstatu poznámek pod čarou vyložil Ústavní soud již v nálezu ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. II. ÚS 485/98: „Poznámky pod čarou či vysvětlivky nejsou normativní, přesněji závaznou součástí pravidla chování. Proto stejně jako jiné části právního předpisu, jejichž posláním je zlepšit přehlednost předpisu a orientaci v právním řádu (nadpis právního předpisu, označení částí, hlav, dílů, oddílů, paragrafů), jsou pouhou legislativní pomůckou, která nemůže být závazným pravidlem pro výklad právního předpisu a stanovení pravidel chování.“

Tento závěr zopakoval i v nálezu z 2. 2. 2000, sp. zn. I. ÚS 22/99: „Posláním poznámek pod čarou či vysvětlivek je pouhé zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení.“

Je tedy přímo posláním poznámek pod čarou fungovat jako právně nezávazný nástroj, který má pomoci s interpretací právního předpisu. Byť Metropolitního plánu není právním předpisem, ale opatřením obecné povahy (OOP), není zde důvodu, proč by závěry Ústavního

soudu nemohly být aplikovány i na povahu poznámek pod čarou OOP.

Poznámka pod čarou č. 39 (podatelem označená jako č. 44) v textové části výroku uvádí příklad systematiky regulace Metropolitního plánu. Tento příklad není v rozporu s tím, co je uvedeno v čl. 36 odst. 3 textové části Metropolitního plánu, tj. že podrobněji stanovené podmínky regulace území mají přednost před těmi obecnými. Předmětná poznámka proto nemění rozsah ani obsah regulace stanovené čl. 36 odst. 3 textové části výroku Metropolitního plánu, ale přispívá ke srozumitelnosti textu tím, že příkladem vymezuje, jak mohou být jednotlivé regulativy Metropolitního plánu v lokalitách systematicky koncipovány (od obecných po individuální). Stejně tak poznámka pod čarou č. 39 není v rozporu s obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu k textové části výroku čl. 36 Metropolitního plánu. Posuzovanou poznámkou pod čarou není nijak zasaženo do práv vlastníků dotčených nemovitostí, to ostatně podatel ani netvrdí. Poznámka pod čarou č. 39 tak zůstala v textové části výroku zachována.

Poznámka pod čarou č. 40 (podatelem označená jako č. 45) v textové části výroku Metropolitního plánu toliko konstatuje, že každá lokalita, ke které se váže krycí list (KLZ) je doplněna také krycím listem odůvodnění (KLO) a že soubor těchto KLO je přílohou odůvodnění Metropolitního plánu. Opět se jedná o vysvětlující poznámku pod čarou, která upozorňuje čtenáře na existenci KLO již přímo v textové části výroku Metropolitního plánu, aby tuto informaci nemusel dohledávat v rozsáhlé textové části odůvodnění Metropolitního plánu. Posuzovaná poznámka pod čarou tak odpovídá povaze poznámky pod čarou judikované Ústavním soudem. Poznámka pod čarou nestanovuje žádné normativní pravidlo chování, ale toliko přispívá k přehlednosti a srozumitelnosti textu Metropolitního plánu. Text poznámky pod čarou taktéž odpovídá obsahu kapitoly 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu k čl. 37. Ani touto poznámkou pod čarou není nijak zasahováno do práv vlastníků dotčených nemovitostí. Poznámka pod čarou č. 40 tudíž byla v textové části výroku zachována.

Připomínka

ID 3033408

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 12 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 40/6

Požadavek vypustit z nově doplněného textu pojem "územní studie". Územní stud_je jako územně analytický podklad, sloužící pro ověření možností a podmínek změn v území, nemůže být v rozporu se závazným územním plánem.

Vyhodnocení

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces

pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033409

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 13 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 51/1, 52/1

Požadavek vypustit z obou článků pojem "zpravidla". Pojem "zpravidla" dále relativizuje normativnost MPP a vytváří nejistotu pro jeho aplikační praxi. Viz připomínky MČ již k návrhu z roku 2022.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na vypuštění pojmu „zpravidla“ z čl. 51/1 a 52/1 nebude do Metropolitního plánu zapracován. Uvedený popis s tímto pojmem vychází ze stavu v území, vyjadřuje princip flexibilní stability Metropolitního plánu a umožňuje přiměřené zohlednění konkrétních podmínek v území při posuzování záměrů. Neoslabuje normativnost, ale zajišťuje přiměřenost aplikace regulace.

Pojem "zpravidla" není použitý samoučelně ani nepředstavuje rezignaci na regulaci území. Jejich význam je vyložitelný v kontextu konkrétních regulativů, systematiky výrokové části, grafické části plánu i celkové koncepce územního rozvoje hlavního města Prahy. Pojem jako např. „zpravidla“ pak vymezuje typické řešení, přičemž

odchylka je možná pouze za podmínky, že nedojde k narušení ostatních závazných regulativů Metropolitního plánu. Taková odchylka zároveň musí být řádně odůvodněna a přezkoumatelná, což vylučuje svévolný postup správních orgánů.

Připomínka

ID 3033410

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 14 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 81/4

Do nově doplněného odstavce v první větě za slovo "budovy" doplnit slova "rozměrově přiměřené a přímo". Ustanovení MPP neodpovídá znění § 22/2 PSP, resp. § 15/2 NPSP.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ustanovení Metropolitního plánu a Pražských stavebních předpisů (PSP) jsou vzájemně kompatibilní, Metropolitní plán a PSP platí zároveň.

V článku 81 odstavci 4 je uveden odkaz na poznámku pod čarou, kde jsou konkrétní paragrafy PSP a NPS uvedeny. Metropolitní plán je zpracován na základě Pražských stavebních předpisů (Vyhodnocení souladu Metropolitního plánu s PSP je obsaženo v kapitole 4 odůvodnění).

Připomínka

ID 3033411

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 15 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 96/7

Požadavek vypustit nově doplněné ustanovení. Ustanovení je v rozporu se zákonnou hierarchií územně plánovacích dokumentací podle stavebního zákona.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku

funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

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

Připomínka

ID 3033412

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 16 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 114/4

Požadavek vrátit vypuštěný text z odstavce 4 "a nelze nebo není ekonomicky odůvodnitelné uplatnit postupy stanovené v odst. 2 a 3". Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ustanovení není v rozporu se zákonem, Metropolitní plán upravuje podmínky pro výklad střetu veřejných zájmů, přičemž jasně stanovuje, že "narušení podmínek je málo významné" a je "zachována celková funkční způsobilost systému". Ustanovení bylo upraveno, protože vztah k odstavcům 2 a 3 nebyl zcela jednoznačný, resp. odstavce spolu nesouvisely (ekonomická odůvodnitelnost je těžko prokazatelná).

Veřejný zájem je v tomto případě hájen příslušným dotčeným orgánem, který měl k dispozici kompletní textovou část dokumentace Metropolitního plánu a možnost se k ní v zákonem stanovené lhůtě vyjádřit. V rámci projednání nebyly ze strany dotčeného orgánu uplatněny takové požadavky či námítky, které by odůvodňovaly

úpravu textové části nad rámec již provedených změn. Z tohoto důvodu není shledán důvod k dodatečné úpravě dokumentace na základě požadavku.

Přístup dle návrhu MPP odpovídá principům vymezování ÚSES, jak je stanoveno v Metodice vymezování ÚSES vydané MŽP v roce 2017.

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

Připomínka

ID 3033413

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 17 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 116/1

Požadavek vypustit doplněný pojem "přípustné je zmenšení takto vymezené skladebné části". Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Veřejný zájem v oblasti ÚSES je hájen příslušným dotčeným orgánem, který měl k dispozici kompletní textovou část dokumentace Metropolitního plánu a možnost se k ní v zákonem stanovené lhůtě vyjádřit. Tento orgán je ze své podstaty odpovědný za posouzení souladu předloženého návrhu s právními předpisy a za ochranu veřejných zájmů v dané oblasti. V rámci projednání bylo ze strany dotčeného orgánu uplatněno stanovisko: "Z hlediska vymezení ÚSES orgán ochrany přírody po prostudování předloženého návrhu vymezení ÚSES v Metropolitním plánu ve verzi pro opakované veřejné projednání konstatuje, že navržená koncepce vychází z předaného Plánu místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy (02/2021; revize 05/2021); zpracovatel Ing. Jan

Dřevíkovský, ČKA: 1129. Orgán ochrany přírody tedy nemá k závaznému prostorovému vymezení skladebných prvků ÚSES připomínky. Dílčí odchylky či zpřesnění vymezení ÚSES (změny oproti prvnímu veřejnému projednání) v Metropolitním plánu jsou plně v kompetenci zpracovatele územního plánu a orgán ochrany přírody k nim nemá významných námitek z hlediska metodického či odborného. Regulativy týkající se ÚSES (textová část – část pátá, krajinná infrastruktura, článek 113-116) obsahují výraznější změny, které však orgán ochrany přírody považuje za pozitivní, zadávající větší právní jistotu převážně pak při zpřesňování vymezeného ÚSES v prostoru k upřesnění. K navrženému řešení ochrany prvků ÚSES nemáme námítky."

Z tohoto důvodu není shledán důvod k dodatečné úpravě dokumentace na základě požadavku. Přístup k ÚSES dle návrhu Metropolitního plánu odpovídá principům vymezování ÚSES, jak je stanoveno v Metodice vymezování ÚSES vydané MŽP v roce 2017.

Význam článku 116/1 nebyl upraven, došlo pouze k upřesnění jeho znění. Jak je uvedeno v textové části odůvodnění k článku 116: "Některá biocentra a biokoridory jsou v Metropolitním plánu vymezeny ve větším územním rozsahu oproti stanoveným minimálním prostorovým parametrům a jsou určena k následnému zpřesnění. Tento koncepční přístup reflektuje potřebu zachovat dostatečnou míru flexibility při navrhování a realizaci ÚSES v měnících se územních podmínkách. Flexibilita vymezení je důležitá zejména tam, kde je nutné koordinovat prostorové zpřesnění hranic ÚSES s existující nebo plánovanou technickou a dopravní infrastrukturou či navrhovanou strukturou."

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

Připomínka

ID 3033414

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 18 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 116/2

Požadavek vypustit poslední větu. Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb. ÚPD je regulací pro futura, tj. podmínka "trvale neexistují územní podmínky pro jejich naplnění je nezákonná avěčně nesprávná. Stejně tak důvodné očekávání, že podmínky nebudou v budoucnu existovat.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Věta, kterou je požadováno vypustit, umožňuje naplnit jeden z principů vymezování ÚSES, které jsou dány poslední verzí metodiky "Metodika vymezování ÚSES", kterou vydalo MŽP v roce 2017. Jmenovitě jde o Princip zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině (viz kapitola 6.5 jmenované metodiky). Připomínkováná věta neoslabuje prvky ÚSES, ale umožňuje individuální posouzení každého jednotlivého případu formou správní úvahy dotčeného orgánu státní správy s možností jejího následného přezkumu.

Textová část vychází z metodiky vymezování ÚSES a územní vymezení biocenter a biokoridorů vychází z oborových podkladů, plánů ÚSES. V některých územích, zvláště ve stabilizovaném zastavěném území, není s ohledem na význam a intenzitu zastavění hlavního města možné reálně dosáhnout všech požadovaných parametrů ÚSES, kterých je snadné dosáhnout například v otevřené krajině. Ustanovení pomáhá dosáhnout cílů vymezování ÚSES a zajistí funkčnost systému.

Veřejný zájem je v tomto případě hájen příslušným dotčeným orgánem, který se k textové části i konkrétnímu vymezení ÚSES vyjádřil ve svém stanovisku.

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

Připomínka

ID 3033415

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 459

Podatel | **KRECHLER PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJF72

Identifikátor podání Portálu Pražana | abd952u6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 19 / Připomínka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

vnitřní rozpornost

Článek 40/6 je vnitřně rozporný s čl. 156/2 a 157/3. Zpřesnění nelze ztotožňovat s možností odchylné regulace.

Vyhodnocení

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces

pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033463

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 461

Podatel | **Běhounek Tomáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUSUD

Identifikátor podání Portálu Pražana | bnhdydht

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námitka 03

Vyjádření

S ohledem na shora uvedené tak Podatel žádá, aby na Pozemcích a Pozemcích HMP byly MPP stanoveny takové regulativy, které umožní zamýšlený Záměr na Pozemcích a Pozemcích HMP realizovat.

Podatel dále žádá, aby MPP byl doplněn o ustanovení umožňující ve stabilizovaném území a na území památkových rezervací umístit v odůvodněných případech stavbu, která sice nesplňuje regulativy stanovené MPP pro toto území, avšak je pro danou lokalitu významným architektonickým přínosem.

Podatel je samozřejmě připraven jednat se Zpracovatelem i Pořizovatelem MPP za účelem stanovení takových regulativů, které by byly pro Pořizovatele na Pozemcích a Pozemcích HMP přijatelné a zároveň by umožňovaly realizaci zamýšleného Záměru. Podatel se nebrání nalézt i jiné řešení, než je výše Podatelem navrhováno, které však nebude znemožňovat realizaci zamýšleného Záměru na Pozemcích a Pozemcích HMP (např. vymezení Pozemků a Pozemků HMP jako transformační plochy).

Odůvodnění

Viz ID 3033461.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v článku 74 textové části, bylo pouze upřesnění textu, doplnění odvození zastavitelnosti budovami z územní studie a omezení výškovou regulací dle čl. 97 a následujících, tj. nikoliv umístování staveb ve stabilizovaném území a na území památkových rezervací, které nesplňují regulativy stanovené MPP pro toto území, a které jsou pro danou lokalitu významným architektonickým přínosem, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že posoudil námitku, v níž podatel požaduje, aby na dotčených pozemcích byly stanoveny takové regulativy, které umožní realizaci zamýšleného záměru, a dále

aby byl Metropolitní plán doplněn o ustanovení umožňující ve stabilizovaném území a na území památkových rezervací v odůvodněných případech umístit stavbu, která sice nesplňuje regulativy stanovené MPP pro toto území, avšak je pro danou lokalitu významným architektonickým přínosem. Podatel současně navrhuje, aby bylo případně přijato jiné řešení, které nebude realizaci zamýšleného záměru bránit, například vymezení transformační plochy. Pořizovatel dospěl k závěru, že těmto požadavkům nelze vyhovět.

Dotčené pozemky se nacházejí ve stabilizovaném území a současně na území památkové rezervace. V takovém území MPP vychází z požadavku ochrany ustáleného charakteru zástavby, prostorové a výškové skladby území a kulturních hodnot místa. Smyslem regulace stabilizovaného území je zachování a doplňování existující městské struktury při respektu k jejím základním vlastnostem; na území památkových rezervací je tento požadavek zesílen ochranou historicky a kulturně hodnotného prostředí.

K požadavku na doplnění obecného ustanovení umožňujícího ve stabilizovaném území a na území památkových rezervací připustit i stavby, které nesplňují regulativy MPP, pokud jsou architektonickým přínosem, pořizovatel uvádí, že takový požadavek neshledal důvodným. Takové ustanovení by vytvářelo obecnou výjimku z jinak závazně stanovených pravidel využití území, a tím by oslabovalo jejich závaznost, předvídatelnost a rovné uplatnění. Současně by do regulace vnášelo neurčité kritérium „významného architektonického přínosu“, které samo o sobě není způsobilé nahradit standardní regulativy územního plánu.

Pořizovatel má za to, že územně plánovací dokumentace musí stanovovat obecná, předem daná a v území rovnoměrně použitelná pravidla. Není jejím účelem zakládat obecnou možnost odchýlit se od regulativů na základě individuálního hodnocení architektonické kvality konkrétního záměru. Takový přístup by byl v rozporu s koncepční povahou územního plánu, zejména ve stabilizovaných územích a v památkových rezervacích, kde je naopak podstatné zachování předvídatelné a jednotné regulace.

K požadavku, aby na dotčených pozemcích byly stanoveny takové regulativy, které umožní realizaci zamýšleného záměru, pořizovatel uvádí, že obsah územně plánovací dokumentace nemůže být určován potřebami konkrétního individuálního záměru. Skutečnost, že konkrétní záměr byl v minulosti projednáván s orgány veřejné správy nebo že k němu byla vydána vyjádření či stanoviska, sama o sobě nezakládá povinnost promítnout jeho parametry do závazné územně plánovací dokumentace ani vytvářet obecné výjimky z regulace, které by takové záměry umožnily.

Pořizovatel vzal v úvahu i argumentaci podatele založenou na legitimním očekávání a na tvrzeném zásahu do vlastnického práva. Tyto skutečnosti však samy o sobě nemohou vést k závěru, že návrh MPP musí obsahovat výjimečný mechanismus umožňující ve stabilizovaném území a v památkových rezervacích připustit stavby nesplňující stanovené regulativy. Při pořizování územně plánovací dokumentace je rozhodující posouzení území jako celku a ochrana veřejných hodnot, které má územní plán chránit.

Pořizovatel neshledal důvodným ani alternativní požadavek na přijetí jiného řešení, například vymezení transformační plochy, neboť ani pro takový postup neshledal v rámci koncepce návrhu MPP dostatečný důvod.

Pořizovatel proto uzavírá, že požadavek na doplnění MPP o ustanovení umožňující ve stabilizovaném území a na území památkových rezervací umisťovat v odůvodněných případech stavby nesplňující regulativy MPP z důvodu jejich tvrzeného architektonického přínosu není důvodný. Stejně tak není důvodný ani požadavek na stanovení takových regulativů, které by umožnily realizaci zamýšleného záměru v požadovaných parametrech. Z těchto důvodů pořizovatel námitce nevyhověl.

Připomínka

ID 3032976

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 465

Podatel | **Psychotesty s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQMVU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 34emb9er

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

U sídla naší firmy Metropolitní plán plánuje napojení Strakonické na Lipence (610/-/159 komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed), které podle současného územního plánu, platného od roku 2009, má vést v polích jižně od Strakonické na křižovatky Jílovišťská x Na Lhotkách. Proti tomuto podáváme Připomínku.

Požaduji od tohoto řešení upustit a dále sledovat trasu dle stávajícího ÚPn, případně tuto trasu dle předpokladů zastavitelných ploch MPP posunout severněji s napojením v křižovatce ul. Jílovišťské na ul Pohlednou.

Doporučuji odpovědně zvážit, zda dlouhodobě sledovanou obvodovou trasu z předpokládané mimoúrovňové křižovatky Zbraslav střed neřešit některou z variant z dokumentace Studie dopravního zatížení MČ Praha – Lipence z roku 2021 (zpracoval CityTraffic, s.r.o.).

Závěrem žádám, aby bylo od navrhovaného řešení z důvodu porušení Ústavy, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i dalších legislativních ustanovení upuštěno.

Požadujeme:

Vyžádání závazného stanoviska o posouzení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyžádání od orgánu ochrany přírody zpracování biologického hodnocení lokality dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

Navrhujeme:

Aktualizaci Studie dopravního zatížení MČ Lipence pro tento návrh MP

Provedení dopravní studie specificky pro tuto lokalitu s posouzením vlivu na dopravní bezpečnost a nehodovost.

Návrh zamítnout pro nesoulad mezi textovou a grafickou částí.

Posouzení oprávněnosti veřejného zájmu, který nebyl nikterak zdůvodněn. Jde o zábor soukromých pozemků v prospěch zhodnocení stavebních pozemků jiného soukromého subjektu. Je nutný právní rozbor, vzhledem k tomu, že jde o zásah do Ústavou (zákon č. 1/1993 Sb.) a zákonem č. 2/1993 Sb., Listinou základních práv a svobod (čl. 11 Listiny) daných majetkových práv.

Odůvodnění

1) Ochrana přírody dle zákona č. 114/1992 Sb.

Kyjevský potok je v místě jeho vyústění k Jílovišťské blízko mého domu Jílovišťská 571 obklopen lesem (ZMK). Jde o historický vodní tok, obklopený vzrostlými, staletými stromy, které utvářejí tzv. údolní nivu, tedy významný krajinný prvek dle § 3 odst. 1 písm. b) a dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je nutné k takovému zásahu opatřit stanovisko orgánů ochrany životního prostředí. Tyto významné krajinné prvky jsou chráněny zákonem před poškozováním a ničením. Stavba plánované dvouproudé silnice tímto místem by vyžadovala vykácení této údolní nivy a její naprosté zničení v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. Povinnost chránit přírodní hodnoty a kvalitu bydlení vyplývá i z § 18 odst. 4 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

Předběžné biologicko-ekologické hodnocení lokality – Údolí Kyjevského potoka v Lipencích

z listopadu 2025 přikládáme v příloze č. 2.

Obr.1 – Ortofoto snímek Google Maps

Obr.2 – Zobrazení platného územního plánu z cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy

Samotné kácení vzrostlých stromů je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody upraveno v §7 Ochrana dřevin, §8 Povolení ke kácení dřevin a v § 9 Náhradní výsadba a odvozy. Navíc jsou v místě i 200 leté památné stromy podle § 46 tohoto zákona, které je dle § 46 odst. 2 zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji.

V souladu s § 46 odst. 3 je kolem každého památného stromu ochranné pásmo, kde je zakázána výstavba, terénní úpravy apod.

Při přípravě MP v této věci nebylo vyžádáno stanovisko IPR Kanceláře zelené infrastruktury, jak potvrdil písemně vedoucí tohoto oddělení Mgr. Martin Fejfar v e-mailu ze dne 13. listopadu 2025. Podle jeho vyjádření neproběhlo v tomto místě žádné detailní technické prověření. Nevyjádřil se ani odbor životního prostředí MHMP a MČ Praha – Lipence z tohoto hlediska lokalitu ani neposuzovala, neboť tuto plánovanou změnu MP ve svých dokumentech z roku 2018 a 2022 ani nezaznamenala a tudíž ignorovala.

Obr.3 – Fotografie vegetace

Obr.4 – Fotografie vegetace

Obr.5 – Fotografie vegetace

Obr.5 – Fotografie vegetace

Proto požadujeme:

Vyžádání závazného stanoviska o posouzení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyžádání od orgánu ochrany přírody zpracování biologického hodnocení lokality dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

2) Biotop chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb.

Plánovaná komunikace má vést přes pozemek 2368/1, k.ú. Lipence, který je vzrostlým lesem kolem Kyjovského potoka s hodnotnými, starými stromy. Jedná se o místní park, který slouží k procházkám a k rekreaci. Zničení tohoto významného krajinného prvku znehodnotí ekologickou hodnotu lokality a Lipenců jako celku. Na mých pozemcích i na pozemku 2368/1 jsem opakovaně pozorovala: ledňáčky říční (Alcedo atthis – zvláště chráněný druh) – mám na zahradě jezírko s rybičkami, opakovaně mi ledňáček loví rybičky – pozorován i vyfocen, volavky popelavé (Ardea cinerea – přísně chráněný druh) – opět mi pravidelně, zejména v zimě loví rybičky, opět zdokumentováno fotografiemi i domovními kamerami, datel černý (Dryicous Martius) – opakovaně pozorován, tesaříci (Cerambyx) různých poddruhů, ropuchy obecné (chráněný druh) – žijí po mnoho let v mém jezírku,

netopýří (silně ohrožený druh, zvláště chráněný druh) – pravidelně za soumraku v hojném množství, mají zimoviště v opuštěné nemovitosti na pozemku č. 307 k.u. Lipence vedle plánované cesty. a další výjimečnou i chráněnou floru a faunu. (poznámka pod čarou č. 1 - Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení ZOPK, ve znění pozdějších předpisů uvádějí: Všechny druhy netopýřů, které se vyskytují na území České republiky, jsou zařazeny mezi zvláště chráněné druhy živočichů podle § 48 ZOPK a vyhlášky č. 395/1992 Sb., a to v kategorii „kriticky ohrožený druh“ nebo „silně ohrožený druh.“ Podle ustanovení § 50 odst. 1 ZOPK jsou zvláště chránění živočichové chráněni ve všech svých vývojových stádiích. Chráněna jsou jimi užívaná přirozená i umělá sídla a jejich biotop. Podle ustanovení § 50 odst. 2 ZOPK je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných živočichů.) Zničení této lokality silnicí tak zničí lokality pro ekosystém těchto chráněných druhů.

Obr.6 – Fotografie ledňáčka

Obr.7 – Fotografie ledňáčka

Obr.8 – Fotografie ledňáčka

Požadujeme:

Vyžádání závazného stanoviska o posouzení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyžádání od orgánu ochrany přírody zpracování biologického hodnocení lokality dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

3) Dopravní nebezpečnost

Navrhované MP vedení nebylo ověřeno ani orientační dopravní studií. Stávající terén je výškově členitý a překonání rokle potoka je problematické (více než 5m hluboká). Šířkový probíl ul. Jílovišťské je 5,5m a sklonu severním směrem 6-8%. s jednostranným chodníkem v šířce 1m. Napojení do této komunikace v zatáčce před p.č 314/13 je z bezpečnostních a výhledových poměrů zcela nereálné.

Zatáčka Jílovišťské u domu č.p. 571 je z hlediska nehodovosti dle statistik Policie ČR vysoce rizikovou a nebezpečnou, dochází zde k nehodám. Silnice je zde úzká a vozidla mají značné problémy se vyhnout. Je zde předepsána rychlost 30 km/hod, ale toto dle měření rychlosti projíždějících vozidel Ústavem soudního znalectví v dopravě ČVUT z listopadu 2025 (viz příloha č. 3) nedodrжуje 92% vozidel. Maximálně naměřená rychlost během desetidenního měření byla 98 km/hod, což ohroжуje chodce i jiná vozidla. Místem denně projede

1200 vozidel. Plánovaná komunikace nebezpečnost ještě zhorší, protože provoz několikrát zvýší.

Obr.9 – Výřez z mapy dopravních nehod - Policie ČR

Dopravní studie Lipenců (Studie dopravního zatížení MČ Lipence z ledna 2021 společnosti CityTraffic sro) ani nezvažovala toto napojení Jílovišťské na Strakonickou. Naopak na str. 50 je vidět, že bere v úvahu napojení severně od ulice Ke „Štěrkovně“, které dává smysl jak z hlediska ekonomičnosti vynaložených veřejných prostředků na napojení Strakonické, neboť je cca 5x kratší, než navrhované v MP napojení.

Navíc k výše uvedenému je nutno uvést, že pokud je dle dopravní studie Lipenců 2021 aktuální zatížení ulice Josefa Houdka cca 6000 vozidel za den, je pravděpodobné, že minimálně polovina z těchto vozidel používat tuto alternativní odbočku ze Strakonické. Pro toto zatížení však nebylo zpracováno žádné odborné vyjádření jak z hlediska dopravy, tak nehodovosti, tak životního prostředí, ani hlučnosti a imisí.

Obr.10 – Mapa CityTraffic: Lipence / rok 2040 / Nové napojení Strakonická + opatření Štemberova, Spojná

Navrhujeme:

Aktualizaci Studie dopravního zatížení MČ Lipence pro tento návrh MP

Provedení dopravní studie specificky pro tuto lokalitu s posouzením vlivu na dopravní bezpečnost a nehodovost.

4) Ekonomická neúčelnost vynaložených veřejných prostředků

Z předchozího bodu vyplývá naprostá ekonomická neúčelnost vynaložení veřejných prostředků na cca 3-5x delší napojení ze Strakonické, než je tomu oproti situaci navrhované Studií dopravního zatížení MČ Lipence. Přemostění rokle Kyjovského potoka je taktéž mnohonásobně ekonomicky nákladnější než vedení silnice mimo Kyjovský potok. Nikterak nejsou vysvětleny důvody tohoto řešení. Jde o vyslovené plýtvání veřejnými prostředky, které lokalitě nepřinese nic pozitivního, jen zničení lesa.

5) Nesoulad mezi textovou a grafickou částí návrhu MP

Konstatujeme drastický nesoulad mezi textovou a grafickou částí návrhu MP. Zatímco v grafické části je zachyceno, že plánovaná trasa povede přes les, není v textové části uvedeno, že jde o dvouproudou komunikaci. V textové části návrhu, zejména v Krycím

listu lokality 260 / Lipence, je přitom uvedena pouze „rekonstrukce ulice Jílovištské k MÚK Baně“ (kód 1370/260/20).

Textová část neobsahuje žádný popis nové trasy, její stopu ani charakter. Při dotazech na IPR, jak si představují řešení tohoto napojení nám bylo řečeno, že měřítko 1:5000 je záměrně takové, aby bylo možno návrh posunovat podle potřeby. Nebylo zváženo ani to, že jde o les, o chráněný krajinný prvek údolní nivy, ani dopady na životní prostředí, ani o to, či je to majetek, ani dopravní bezpečnost a dopravní zátěž, natož hluk a imise. Nic z toho není v krycím listě uvedeno, pouze se bez zdůvodnění veřejného zájmu na tomto řešení zabývá tím, které pozemky budou zabrány.

Ing. Arch. František Novotný, významný urbanista, člen České komory architektů, Asociace pro urbanismus a územní plánování, vyučující Fakulty architektury ČVUT uvedl: „Metropolitní plán je nečitelný, nesrozumitelný a nepřehledný i pro úřady“. Pokud je tedy Metropolitní plán nesrozumitelný i pro odborníky, kteří se jím mají řídit, jak tedy může být srozumitelná pro nás občany, kteří byt máme jako já sama 3 doktoráty, nejsme odborníky v územním plánování?

Ostatně jak mi bylo opakovaně řečeno architekty z IPR panem Ing. Dylem a poté i panem Vavřinou, který na MHMP odpovídá za území Lipenců, je měřítko 1:5000, ve kterém je MP zpracováno záměrně tak velké, „aby se dalo dále upravovat“. Tato nepřesnost je však z právního hlediska neurčitostí, zde tedy vysloveně záměrnou a úmyslnou, tedy naplňující právní pojem neurčitosti.

Tato naprostá neurčitost je v rozporu s judikaturou NSS 8 Ao 2/2011-72: - vnitřní rozpory opatření obecné povahy, které způsobují nepřezkoumatelnost a tudíž neplatnosti. Neurčitost znemožňuje zjistit skutečný reálný záměr pořizovatele, činí ho nepřezkoumatelným a odporuje požadavku na srozumitelný obsah.

Obr.10 – Výřez z výkresu Metropolitního plánu

Krycí list 260 Lipence

Popis

1370/260/1915 Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/159
Komunikace Jílovištská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed.
Jedná se o dvojici záborů podél koridoru navržené komunikace. Tato komunikace je navržena pro zajištění dopravního napojení jižní oblasti Lipence na Strakonickou přes mimoúrovňovou křižovatku Zbraslav střed a komunikačního propojení s ulicí Na Baních. Návrh nové komunikace odstraňuje stávající nedostatečnou vazbu s ulicí Josefa Houdka do mimoúrovňové křižovatky Zbraslav sever s navazující komunikací K Peluňku a obsluhu rozvojové lokality

Lipence. V platném územním plánu se jedná o rezervu ploch se smíšeným využitím.

1370/260/1916 Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed.
Jedná se o jeden, výměrou drobný zábor při napojení navrhované komunikace na ulic Jílovišťská. Tato komunikace je navržena pro zajištění dopravního napojení jižní oblasti Lipenců na Strakonickou přes mimoúrovňovou křižovatku Zbraslav střed a komunikačního propojení s ulicí Na Baních. Návrh nové komunikace odstraňuje stávající nedostatečnou vazbu ulicí Josefa Houdka do mimoúrovňové křižovatky Zbraslav.

V odůvodnění nebyly předloženy vůbec žádné argumenty pro změnu územního plánu, natož argumenty ve veřejném zájmu, hodné zřetele. Jediným zájmem je zde zhodnocení polí jakožto stavebních pozemků, kterými má cesta podle současného územního plánu vést. Odkloněním stávající cesty se změní tato pole na drahé stavební pozemky, a to za cenu zničení kvality života stávajících obyvatel lokality, jejich dětí a likvidaci flory a fauny ekosystému MČ Lipence. Domníváme se, že ziskuchtivé důvody soukromých osob nejsou hodny zřetele pro porušení Ústavy, Listiny základních práv a svobod a zneužití veřejné moci pro soukromé, výdělečné účely.

Navrhujeme:

Návrh zamítnout pro nesoulad mezi textovou a grafickou částí.

6) Neprojednání návrhu

Dle písemného sdělení MČ Lipence (starostka Mgr. Lenka Kadlecová) č.j. 2146/10-2025 ze

dne 7.11.2025 Zastupitelstvo záležitost údajně projednalo 25.6.2018 a dále 20.6.2022.

Ze zápisu Zastupitelstva ze dne 25.6.2018 však vyplývá nesouhlasné stanovisko Zastupitelstva, které požaduje návrat k variantě tzv. Obvodové komunikace, kde se měla Strakonická napojit na křižovatku Jílovišťská x Na Lhotkách.

V obsáhlých dokumentech z 20.6.2022 není jediné zmínky o napojení Strakonické u Jílovišťské 571. Pouze v příloze č. 11, která pojednává o pěšinkách mezi Zbraslaví a Lipencemi (tedy nikoliv o plánované dvouproude silnici) celkový plán Lipenců, kde je bez legendy, co daná červená křivka znamená (z kontextu textu o pěšinkách by šlo o pouhou pěšinku) tato křivka zachycena. Je zde tedy opět naprostý nesoulad mezi grafickou a textovou částí. Z opakovaných diskusí

s členy Zastupitelstva vyplynulo, že ani nikdo z nich nezaregistroval, že by mělo jít o dvouproudou silnici.

Proto nelze tento návrh považovat za veřejně projednaný.

7) Protiprávní zábor soukromých pozemků bez prokázání veřejného zájmu, porušení Ústavy a Listiny základních práv a svobod.

Zatímco pro v současném územním plánu zachycené napojení Strakonické na Jílovišťskou na křižovatce Na Lhotkách je v území vyčleněn koridor již minimálně 15 let, na v současné době navrhované napojení žádný koridor vytvořen není. Půjde o zábor soukromých pozemků, ne nepodobný jejich vyvlastnění, bez prokázání veřejného zájmu a v rozporu se zákonem.

Po opakovaném dotazování IPR a MHMP tuto uvedli, že navrhované řešení pochází z iniciativy MČ Lipence. Naproti tomu představitelé MČ Lipence opakovaně uvedli, že iniciativa od nich nepocházela.

Jediným, a to soukromým zájmem pro realizaci tohoto řešení je zhodnocení stavebních pozemků p. xxx, které nemají dopravní napojení a které by tento návrh MP vyřešil. P. xxx má totiž přímo u plánovaného napojení Jílovišťské své stavební pozemky o ploše cca 6-8.000 m². Při současné ceně stavebních pozemků v této lokalitě 12.460,-Kč za m² jde tedy o zhodnocení jeho pozemků v celkové výši 80–100 milionů Kč.

Přikládáme plán napojení Jílovišťské v tomto místě, který p. xxx předložil majitelům cesty a údolí Kyjovského potoka s návrhem na odkoupení této cesty za symbolickou cenu již v roce 2022.

Obr.11 – Výřez situace z projektové dokumentace

Chápeme zájem p. xxx o zhodnocení pozemků a získání až 100 milionů Kč, ale jedná se o soukromý zájem, který nelze řešit z veřejných prostředků, a navíc protiprávním zábořem pozemků jiných vlastníků a vydávat jej za zájem veřejný.

V textové části návrhu není uvedeno, proč je stavba nezbytná, proč nelze použít stávající variantu napojení či variantu napojení, zvažovanou v dopravní studii MČ Lipence z roku 2021, ani jaké konkrétně a čí veřejné potřeby mají být řešeny, což je v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu, že podobné opatření musí být zcela přesvědčivé a detailně odůvodněno. Zde však jakékoliv odůvodnění zcela absentuje.

Navrhujeme:

Posouzení oprávněnosti veřejného zájmu, který nebyl nikterak zdůvodněn. Jde o zábor soukromých pozemků v prospěch zhodnocení stavebních pozemků jiného soukromého subjektu. Je nutný právní rozbor, vzhledem k tomu, že jde o zásah do Ústavou (zákon č. 1/1993 Sb.) a zákonem č. 2/1993 Sb., Listinou základních práv a svobod (čl. 11 Listiny) daných majetkových práv.

Závěr:

Jak vyplývá z výše uvedeného odůvodnění, je návrh MP v této záležitosti věcně neodůvodněný, právně zcela vadný, odporující Ústavě a Listině základních práv a svobod, ekologicky a krajinářsky porušující zákon, v rozporu s charakterem stabilizovaného území, poškozující kvalitu života obyvatel MČ Lipence.

Přílohy:

Výpis z OR

Předběžná biologicko-ekologická studie – Údolí Kyjovského potoka, Lipence, Praha 5 - listopad 2025

Ustav soudního znaleství v dopravě – Zpráva z listopadu 2025

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě neuzpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je

v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na

ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu): lokalita Jílovišťská 550, Praha-Lipence – PM10 13,25 µg/m³; PM2,5 7,56 µg/m³; NO2 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³ bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM10 12,8-15,4 µg/m³; PM2,5 7,4-8,2 µg/m³; NO2 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³ mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM10 20 µg/m³; PM2,5 10 µg/m³; NO2 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v rokli Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplnění regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí

maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036436

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 471

Podatel | **Institut řízení lidských zdrojů s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQSGR

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byly zahrnuty jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

Odůvodnění

Tímto podávám nesouhlasnou připomínku k Metropolitnímu plánu konkrétně k území 406/Kazín z následujících důvodů:

Podle návrhu změny z roku 2025 oproti roku 2022 Metropolitního došlo ke změně jak v grafické, tak i textové části ve výše uvedeném území, které zahrnuje parcely přiléhající k ulici Na Lhotkách například p.č. 2005/01, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2027, 2030/1, 2030/2, 2029, 2032, 2031, 2090, 2089, 2090/1, 2088/4, 2088/3, 2091/2, 2092/5, 2092/7, 2092/6 z nichž jen některé jsou nelogicky zahrnuty do stavebních bloků zahrady ve struktuře zahradního města a jiné naopak zahrnuty do zahrádkových osad. Toto diskriminační členění nemá v této lokalitě u přilehlých parcel v ulici Na Lhotkách žádné opodstatnění. A to jak z důvodu, že všechny parcely jsou stejné svým charakterem a funkcí všechny odpovídají svým charakterem stavebním parcelám zahrady ve struktuře zahradního města. Žádná z uvedených parcel neodpovídá zahrádkové osadě, všechny jsou odděleny vlastními ploty, nemají žádné společné budovy, zařízení atd. které je typické pro osady. Všechny jsou zasíťovány a vhodné k trvalému bydlení, k čemuž jsou již dnes využívány.

Vzhledem k tomu, jak se tato lokalita vyvinula od dob minulých zde díky tomu panuje větší klid, bezpečnost a pořádek. Bylo by na místě snahu obyvatel těchto parcel podpořit.

Všichni pevně věříme, že si před vyhodnocením připomínky řádně prostudujete danou lokalitu včetně odůvodnění krycího listu který jste vy a vaši kolegové dávali dohromady a který přímo navádí ke kladnému vyřízení tohoto požadavku. A pevně věřím, že rozhodnete správně tak že zarovnáte hranici stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města dle návrhu, tak aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 v tomto území byly klasifikovány správně vzhledem ke svému charakteru, využití a funkci.

Obr. 1

Obr. 2

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Připomínka

ID 3036780

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 471

Podatel | **Institut řízení lidských zdrojů s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQSD6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZQSD6 a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZQQJQ

Připomínka

ID 3037164

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 471

Podatel | **Institut řízení lidských zdrojů s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQSAL

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZQSAL a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZQQ94

Připomínka

ID 3033760

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 475

Podatel | **MATĚJČKOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZL9DO

Identifikátor podání Portálu Pražana | gv2rwqh6

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NESOUHLAS S NEVYMEZENÍM MĚSTSKÉHO PARKU
V MEZIVRŠÍ V LOKALITĚ 350/BRANICKÁ STRÁŇ

VyjádřeníNESOUHLAS S NEVYMEZENÍM MĚSTSKÉHO PARKU
V MEZIVRŠÍ V LOKALITĚ 350/BRANICKÁ STRÁŇ

Jsem obyvatel městské části Praha 4, části obce Braník a podávám tuto nesouhlasnou připomínku ke skutečnosti, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120. Touto úpravou je do budoucna ohrožena kvalita bydlení v této lokalitě.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022

Na základě uvedených argumentů žádám, aby v Územním plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022

Odůvodnění

SPECIFIKACE ÚZEMÍ DOTČENÉHO PŘIPOMÍNKOU

Veřejně přístupné plochy (včetně připomínkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3 k.ú. Braník), systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, který byl realizovaný na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73. Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný

celek v přesně vymezené ploše jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73 a příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, z něhož vyplývá, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j. P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.“.

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města

s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnk - vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivřší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivřší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplní a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o městskou přírodní plochu, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u místního parku.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivřší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupnosti ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místní park V Mezivřší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na

opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořizení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3037301

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 476

Podatel | **STEINMANN VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQSUT

Lokalita | 024

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZQSUT a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZQMKD

Připomínka

ID 3037163

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 482

Podatel | **Komora dopravních psychologů ČR z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQO6X

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZQO6X a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZQQ94

Připomínka

ID 3036680

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 485

Podatel | **Evropský institut vzdělávání s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQTTR

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Nesouhlas s vymezením zahrádkové osady v rámci lokality 406 / Kazín na parcelách č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2.

Odůvodnění

Podle návrhu změny z roku 2025 oproti roku 2022 Metropolitního došlo ke změně jak v grafické, tak i textové části ve výše uvedeném území, které zahrnuje parcely přiléhající k ulici Na Lhotkách například p. č. 2005/01, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2027, 2030/1, 2030/2, 2029, 2032, 2031, 2090, 2089, 2090/1, 2088/4, 2088/3, 2091/2, 2092/5, 2092/7, 2092/6 z nichž jen některé jsou nelogicky zahrnuty do stavebních bloků zahrady ve struktuře zahradního města a jiné naopak zahrnuty do zahrádkových osad. Toto diskriminační členění nemá v této lokalitě u přilehlých parcel v ulici Na Lhotkách žádné opodstatnění. A to jak z důvodu, že všechny parcely jsou stejné svým charakterem a funkcí všechny odpovídají svým charakterem stavebním parcelám zahrady ve struktuře zahradního města. Žádná z uvedených parcel neodpovídá zahrádkové osadě, všechny jsou odděleny vlastními ploty, nemají žádné společné budovy, zařízení atd. které je typické pro osady. Všechny jsou zasíťovány a vhodné k trvalému bydlení, k čemuž jsou již dnes využívány.

Vzhledem k tomu, jak se tato lokalita vyvinula od dob minulých zde díky tomu panuje větší klid, bezpečnost a pořádek. Bylo by na místě snahu obyvatel těchto parcel podpořit.

Všichni pevně věříme, že si před vyhodnocením připomínky řádně prostudujete danou lokalitu včetně odůvodnění krycího listu který jste vy a vaši kolegové dávali dohromady a který přímo navádí ke kladnému vyřízení tohoto požadavku. A pevně věřím, že rozhodnete správně tak že zarovnáte hranici stavebních bloků v zahradách se

strukturou zahradního města dle návrhu, tak aby parcely p. č. 2032, 2031, 2029. 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 v tomto území byly klasifikovány správně vzhledem ke svému charakteru, využití a funkci.

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p. č. 2032, 2031, 2029. 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuti jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

Obr. 1 – bez názvu – výstřižek MPP

Obr 2 - bez názvu - ortofotomapa

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Připomínka

ID 3036771

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 485

Podatel | **Evropský institut vzdělávání s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQTQ6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZQTQ6 a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZQQJQ

Připomínka

ID 3037165

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 485

Podatel | **Evropský institut vzdělávání s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQTNL

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZQTNL a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZQQ94

Připomínka

ID 3034766

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 490

Podatel | **Za lepší vnitroblok Oblouková, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJIBX

Identifikátor podání Portálu Pražana | yivt92gj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Závazná textová část deklaruje, že vnitrobloky mají být převážně nezpevněné a vegetační.

Odůvodnění

Spolek usiluje o ochranu vnitrobloků jako cenných městských prostorů – jejich zeleně, mikroklimatu a komunitních funkcí. Návrh regulací tomu neodpovídá.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Problematika zastavění vnitrobloků byla komplexně prověřena. Regulativ se týká transformačních a výjimečně také rozvojových ploch. Už ze své definice nemá vliv na stabilizované území (včetně proluk, přestaveb, dostaveb apod.), netýká se tedy stávajících blokových, příp. rostlých nebo hybridních struktur. Výjimka se týká transformačních a rozvojových ploch s třemi typy struktury – rostlou, blokovou a hybridní, týká se tedy necelých 2 % z plochy Prahy, resp. 14 % z vymezených transformačních a rozvojových ploch. Tyto plochy jsou vymezeny zpravidla pro doplnění nových městských center (subcenter), v několika případech pak pro doplnění nových čtvrtí, vždy však v územích, kde zájem nad vytvořením intenzivního kvalitního diverzifikovaného urbánního prostředí významně převažuje nad zájmem na zachování rostlého terénu.

Smyslem vymezení těchto ploch je návrh intenzivního urbánního prostředí, u kterého je pro vytvoření žádoucího charakteru potřebná poměrně vysoká míra integrace různých typologických druhů. Z toho důvodu MPP umožňuje v těchto strukturách plné prostavění

stavebního bloku v úrovni 1. NP (v návaznosti na veřejná prostranství). To umožňuje umístit do parteru například komerční vybavenost, služby nebo kulturní či sportovní zařízení vyžadující větší plochu v jedné úrovni. Důvodem tedy je, aby zavedením regulace maximálního zastavění budovami nebyla v konečném důsledku omezena nebo dokonce znemožněna realizace veřejné vybavenosti v těchto klíčových územích a bylo podpořeno dosažení žádoucího charakteru území a živých veřejných prostranství. Vhodná integrace různých provozů vede zároveň k lepší dostupnosti vybavenosti a služeb (zvyšování pěší dostupnosti je důležité mj. kvůli stárnutí populace a omezení uhlíkové stopy z vyvolané dopravy), efektivnějšímu využití prostoru a tím omezení rozpínání zástavby na úkor nezastavěných ploch.

Je podstatné upozornit na to, že v těchto plochách je zároveň zavedena regulace HPP (čl. 96), pro kterou tato výjimka neplatí. Případná zástavba prvního nadzemního podlaží ve vnitrobloku se přímo promítá do regulace intenzity využití území, neboť na regulované množství hrubých podlažních ploch nemá dané ustanovení vliv.

Každou situaci ovlivňuje i řada jiných faktorů, než je regulace, a při hodnocení její přiměřenosti je nezbytné k nim přihlížet. V tomto konkrétním případě hrají roli ekonomicko-stavebně-technické faktory, kdy z hlediska nákladů na stavbu a její provoz je důležitá racionalizace poměru mezi rozsahem základů, střech, příp. fasád a využitelným objemem stavby. V situaci kombinace tohoto faktoru s pevně stanovenou kapacitou HPP a tržními podmínkami lze realisticky očekávat, že předmětná výjimka bude využívána v případech, kdy bude opodstatněná z hlediska ekonomiky, typologie a provozu budovy a toto opodstatnění převáží nad výše popsány zvýšenými náklady. To je vědomým cílem tohoto regulativu a pro předmětná území jde o přiměřenou regulaci. Aplikace zcela jednotných a zároveň takto přísných pravidel na celém území města by vedla k nevhodnému sjednocení, zploštění a ochuzení prostředí města, a tedy k vytěsnění některých provozů, způsobů fungování, potažmo životních stylů z jeho prostoru, a tím omezení svobody výběru jeho obyvatel a dalších uživatelů a ztrátě části jeho potenciálu.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla před opakovaným veřejným projednáním v souvislosti s připomínkami a námitkami tohoto charakteru upravena metodika regulativů T/R ploch a způsob výpočtu míry využití území. Bylo stanoveno maximum HPP pomocí koeficientu pro každou T/R plochu. Do výpočtu max. HPP je proto započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy

(koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Dále již návrh upravován nebyl, neboť textace regulativů byla shledána jako přiměřená a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je pod podrobnost MPP a je předmětem podrobnějších dokumentací. Ochrana stávající zeleně vnitrobloku je dána zněním odst. 3, kdy je ve stabilizovaném území požadováno při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nesnižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nezpevněné plochy. Vegetace ve vnitroblocích v menším měřítku doplňuje městskou přírodu, stanovení obecné podmínky na nezastavitelnost vnitrobloků by však bylo problematické vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám a zastavěnosti. Na základě konkrétních požadavků a analýzy zastavěnosti vnitrobloků v rámci jednotlivých lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, byly příslušné cílové charaktery lokalit doplněny o text týkající se nezpevněnosti vnitrobloků.

Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou dle ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Připomínka

ID 3034767

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 490

Podatel | **Za lepší vnitroblok Oblouková, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJIBX

Identifikátor podání Portálu Pražana | yivt92gj

Lokalita | 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby nebylo umožněno navyšovat výšku stávajících budov, protože by to zhoršilo ekologické a klimatické podmínky vnitrobloku.

Odůvodnění

Zahušťování a navyšování staveb vede k:

větším tepelným ostrovům,

ztrátě proudění vzduchu,

horším teplotním poměrům,

omezení ekologické role vegetace,

nižší retenci vody.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek je částečně v souladu s návrhem Metropolitního plánu. Pozemky jsou součástí stabilizovaného území. Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Metropolitní plán nevymezuje s ohledem na měřítko obslužné komunikace.

Připomínka

ID 3034768

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 490

Podatel | **Za lepší vnitroblok Oblouková, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJIBX

Identifikátor podání Portálu Pražana | yivt92gj

Lokalita | 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

V návrhu MPP chybí zakreslení existující vyasfaltované obslužné komunikace, která je nezbytná pro dopravní obsluhu a bezpečnost území. Požadujeme její doplnění do plánu.

Odůvodnění

Není

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Připomínka

ID 3034769

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 490

Podatel | **Za lepší vnitroblok Oblouková, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJIBX

Identifikátor podání Portálu Pražana | yivt92gj

Lokalita | 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

Požadujeme zakreslení stávající parkové/vegetační plochy v rozsahu odpovídajícím skutečnosti.

Odůvodnění

Návrh MPP neobsahuje zakreslení stávající parkové/vegetační plochy, která je:

- fyzicky přítomná,
- využívána komunitně,
- krytá vzrostlými stromy,
- určující pro ekologii a mikroklima území.

Spolek navrhuje, aby Magistrát hl. m. Prahy:

- doplnil existující obslužnou komunikaci,
- doplnil existující parkovou/vegetační plochu,
- zabránil navyšování výšek stávajících budov,
- uvedl regulaci do souladu s cílovým charakterem lokality,
- ochránil ekologické, klimatické a komunitní funkce území.

Obrázek 1: Celkový pohled na vnitroblok z východní strany

Obrázek 2: Celkový pohled na vnitroblok z východní strany.

Obrázek 3: Pohled na vnitroblok ze západní strany

Obrázek 4: Vjezd do vnitrobloku ze západní strany (jediný vjezd do vnitrobloku).

Obrázek 5: Pohled na vjezd do vnitrobloku ze západní strany.

Obrázek 6: Přístupová cesta hlouběji do vnitrobloku – pohled ze západní strany.

Obrázek 7: Pohled na přístupovou cestu hlouběji do vnitrobloku – pohled z východní strany.

Obrázek 8: Celkový pohled: pokračování přístupové cesty hlouběji do vnitrobloku k parkovacímu domu v severní části vnitrobloku.

Obrázek 9: Pokračování přístupové cesty hlouběji do vnitrobloku k parkovacímu domu v severní části vnitrobloku.

Obrázek 10: Přístupová cesta k parkovacímu domu v severní části vnitrobloku.

Obrázek 11: Celkový pohled na zeleň ve vnitrobloku z východní části.

Obrázek 12: Komunitní louka se záhonem, stoly, lavičkami a vzrostlými stromy.

Obrázek 13: Dětské hřiště.

Obrázek 14: Záliv s lavičkami, sušákem na prádlo a kontejnery.

Obrázek 15: Zelená plocha se sušákem na prádlo a stromy.

Obrázek 16: Zelené dvorky v jižní části vnitrobloku.

Mapová příloha č. 1: Metropolitní plán (aktuální stav). Tento výřez z aktuálního Metropolitního plánu hl. m. Prahy zachycuje vnitroblok vymezený ulicemi Oblouková – Přípotoční – Na Louži – Vršovická. Červeně zvýrazněné území ukazuje současné funkční a prostorové zařazení blokové struktury podle výkresu Z02 – Hlavní výkres struktury. Mapa rovněž potvrzuje, že v daném prostoru není evidována veřejná zeleň ani obslužná komunikace, přestože se v reálu jedná o dlouhodobě užívanou manipulační a obslužnou plochu uvnitř bloku.

Mapová příloha č. 2: Katastrální mapa: Hranice a parcely. Mapa zobrazuje parcelní a stavební strukturu vnitrobloku vymezeného ulicemi Oblouková – Přípotoční – Na Louži – Vršovická. Červeně

vyznačená oblast ukazuje skutečný rozsah vnitrobloku včetně aktuálního stavu zeleně a obslužných a manipulačních ploch, které jsou v terénu zřetelně vyasfaltované a užívané k obsluze domů a parkovacího domu v severní části vnitrobloku, ale v katastru nejsou vedené jako veřejná komunikace.

Mapová příloha č. 3: Letecká mapa: Hranice a parcely (mimovegetační období). Letecký snímek z mimovegetačního období zachycuje skutečné prostorové uspořádání vnitrobloku vymezeného ulicemi Oblouková – Přípotoční – Na Louži – Vršovická. Červeně vyznačená oblast ukazuje jeho plný rozsah včetně vyasfaltovaných obslužných ploch, vjezdů, manipulačních prostor a zelených ploch, které jsou v terénu zřetelně patrné.

Mapová příloha č. 4: Letecká mapa: Obslužné komunikace (mimovegetační období). Mapa zachycuje vnitroblok vymezený ulicemi Oblouková – Přípotoční – Na Louži – Vršovická v mimovegetačním období, kdy jsou zpevněné plochy a průjezdové trasy nejlépe čitelné. Červeně vyznačená oblast vymezuje rozsah vnitrobloku a jasně ukazuje skutečné vedení obslužných komunikací, vjezdů a manipulačních ploch, které v terénu dlouhodobě slouží k dopravní obsluze domů a parkovacího domu ve vnitrobloku.

Mapová příloha č. 5: Letecká mapa: Vegetace a veřejná zeleň ve vnitrobloku. Mapa zobrazuje vnitroblok vymezený ulicemi Oblouková – Přípotoční – Na Louži – Vršovická v plném vegetačním období, kdy je nejlépe patrná struktura zeleně. Červeně ohraničená oblast ukazuje rozsah vnitrobloku včetně vzrostlých stromů, trávníků a dalších zelených ploch, které tvoří významnou část jeho charakteru a přispívají k mikroklimatu, stínu i rekreační funkci území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

Připomínka

ID 3034270

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 491

Podatel | **KARÁSKOVÁ RENÁTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJH8J

Identifikátor podání Portálu Pražana | q8sk8q5f

Lokalita | 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Žádám o zachování současné podoby zeleně mezi domem Sámova 1183/23, Praha 10, kde trvale bydlím, a potokem Botič.

Odůvodnění

V dotčené lokalitě – ve vnitrobloku mezi naším domem, kde trvale bydlím, a potokem Botič – se nachází veřejná zatravněná zeleň známá jako „Sámův park“. Tato plocha plní dlouhodobě významnou funkci veřejné zeleně, poskytuje obyvatelům klidovou zónu, přirozeně ochlazuje okolí, umožňuje vsakování vody a zásadně přispívá ke kvalitě života v hustě zastavěné části Vršovic.

V návrhu nového Metropolitního plánu je tato lokalita uvedena jako:

„042/ Vršovice

Zastavitelnost: zastavitelná stavební Typ struktury: bloková struktura
Způsob využití: zastavitelná obytná Míra stability: stabilizovaná“.

S tímto označením zásadně nesouhlasím. Požaduji, aby předmětná lokalita byla i nadále vedena jako stabilizovaná zatravněná veřejná zeleň a aby nebyla určena k žádné formě zástavby ani jiné stavební úpravy.

Zásah do této zelené plochy by znamenal nenahraditelnou ztrátu pro okolní obyvatele, zhoršení mikroklimatu, ztrátu veřejného prostoru a další zvýšení zátěže již tak husté městské struktury. Neexistuje žádný veřejný zájem, který by odůvodňoval přeměnu funkční zeleně na stavební pozemek.

Žádám proto o zachování současné podoby zeleně a vypuštění navrhované změny z Metropolitního plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Připomínka

ID 3037488

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 491

Podatel | **KARÁSKOVÁ RENÁTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJFXG

Lokalita | 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJFXG a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJH8J

Připomínka

ID 3033125

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQSH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rezz46g

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s vymezením zahrádkové osady

Vyjádření

Nesouhlas s vymezením zahrádkové osady v rámci lokality 406 / Kazín na parcelách č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2.

Odůvodnění

Podle návrhu změny z roku 2025 oproti roku 2022 Metropolitního došlo ke změně jak v grafické, tak i textové části ve výše uvedeném území, které zahrnuje parcely přiléhající k ulici Na Lhotkách například p.č. 2005/01, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2027, 2030/1, 2030/2, 2029, 2032, 2031, 2090, 2089, 2090/1, 2088/4, 2088/3, 2091/2, 2092/5, 2092/7, 2092/6 z nichž jen některé

jsou nelogicky zahrnuty do stavebních bloků zahrady ve struktuře zahradního města a jiné naopak zahrnuty do zahrádkových osad. Toto diskriminační členění nemá v této lokalitě u přilehlých parcel v ulici Na Lhotkách žádné opodstatnění. A to jak z důvodu, že všechny parcely jsou stejné svým charakterem a funkcí všechny odpovídají svým charakterem stavebním parcelám zahrady ve struktuře zahradního města. Žádná z uvedených parcel neodpovídá zahrádkové osadě, všechny jsou odděleny vlastními ploty, nemají žádné společné budovy, zařízení atd. které je typické pro osady. Všechny jsou zasítovány a vhodné k trvalému bydlení, k čemuž jsou již dnes využívány.

Vzhledem k tomu, jak se tato lokalita vyvinula od dob minulých zde díky tomu panuje větší klid, bezpečnost a pořádek. Bylo by na místě snahu obyvatel těchto parcel podpořit.

Všichni pevně věříme, že si před vyhodnocením připomínky řádně prostudujete danou lokalitu včetně odůvodnění krycího listu který jste

vy a vaši kolegové dávali dohromady a který přímo navádí ke kladnému vyřízení tohoto požadavku. A pevně věřím, že rozhodnete správně tak že zarovnáte hranici stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města dle návrhu, tak aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 v tomto území byly klasifikovány správně vzhledem ke svému charakteru, využití a funkci.

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byly zahrnuty jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

Obr. 1 – bez názvu – výstřižek MPP

Obr. 2 – bez názvu – výstřižek z mapy.com

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byly zahrnuty jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu je v kontinuitě ÚP SÚ HMP, který v daném místě vymezuje rozhraní ploch s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy A a PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Metropolitní plán rozhraní uvedených ploch respektuje, úprava se týká vymezení stavebního bloku ve stabilizovaném území (využití je doplněno vymezením zahrad) dle hranic ploch zastavitelného/nezastavitelného území v ÚP SÚ HMP, a to v západně od dotčených pozemků (s ohledem na zadané parcely se jedná o parc. č. 2029 a 2030/1 v k. ú. Lipence, které jsou součástí stavebního bloku). Zbylá část pozemků je i dle ÚP SÚ HMP zahrnuta v ploše PZO - zahrádky a zahrádkové osady, dle Metropolitního plánu v lokalitě 406/Kazín.

V rámci dotčených parcel není pořizovaná změna ÚP SÚ HMP, která by podrobně prověřila úpravu vymezení výše uvedených ploch.

Na území městské části je pořizovaná Územní studie Lipence (dle § 68 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon). Územní studie je

odborný územně plánovací podklad, který prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Územní studie může mj. prověřit v rámci svého návrhu (či námětu) rozsah zastavitelných či nezastavitelných ploch v řešeném území.

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3033465

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka č. 1

Vyjádření

Souhlasná Připomínka - Textová část čl. 45 – vesnická struktura.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3033474

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 930, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Připomínka č. 10

Vyjádření

Nesouhlas se zvýšením RNP v oblasti 414/260/5032 z číslovky 2 na 4.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP je na dotčeném místě vymezena plocha s rozdílným způsobem využití ZVO - ostatní, se stanoveným kódem míry využití plochy C. Stanovená míra využití území odpovídá 3-4 podlažní zástavbě (s ohledem na její plošné parametry). S ohledem na charakter území se jedná o vesnickou strukturu, pro kterou je charakteristická větší typologická pestrost než například u zahradních měst. Mezi drobnými staveními a rodinnými domy se tak často nacházejí zemědělské dvory, výrobní areály, stavby kulturních center nebo škol.

Výšková regulace je nastavena adekvátně v souladu s rozhodnutím o umístění stavby (samostatné řízení, ve kterém byl posouzen soulad záměru s územním plánem), s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

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

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty

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

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

Připomínka

ID 3033475

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 930, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Připomínka č. 11

Vyjádření

Nesouhlas se zvýšením koeficientu v oblasti 414/260/5032.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace rozvojové plochy 414/260/5032 a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+.

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

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

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Připomínka

ID 3033476

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Připomínka č. 12

Vyjádření

Nesouhlas se zvýšením koeficientu v oblasti 414/260/5227.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace rozvojové plochy 414/260/5227 a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient B, tj. B+. V kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ je vymezena návrhová plocha občanské vybavenosti 800/260/2046.

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

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

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Připomínka

ID 3033477

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Připomínka č. 13

Vyjádření

Nesouhlas se zvýšením koeficientu v oblasti 414/260/5010.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace rozvojové plochy 414/260/5010 a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+.

Vymezením rozvojové plochy dojde k účelném využití území, které je sice v současnosti nezastavěno, ale zastavěným územím je prakticky obklopeno. Kapacita je adekvátní záměru vytvoření nového subcentra Lipenců s požadovaným náměstím a vybaveností. V kontinuitě s ÚP SÚ HMP je vymezena bodem návrhová občanská vybavenost 800/260/1567.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné

projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Připomínka

ID 3033478

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 930, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Připomínka č. 14

Vyjádření

Nesouhlas se zvýšením RNP v oblasti 411/260/2154 z číslovky 2 na 3.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

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

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

Připomínka

ID 3033479

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 930, 912, 406, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Připomínka č. 15

Vyjádření

Nesouhlasná Připomínka k 406/ Kazín Z (06) 0 T – vymezení Kazína jako zahradní město.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly zejména jednotlivé rozvojové a transformační plochy vč. změny konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava typu struktury předmětné lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3033480

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Připomínka č. 16

Vyjádření

Nesouhlasná Připomínka - grafická i textová část - vymezení a využití ploch na parcelách 633/4, 635/7 a 2220/1.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace rozvojových ploch a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Kapacita je adekvátní záměru vytvoření nového subcentra Lipenců s požadovaným náměstím a vybaveností.

V rámci rozvojové plochy 414/260/5010 je vymezena bodová značka 800/260/1567 s požadavkem na umístění občanské vybavenosti. V rámci rozvojové plochy 414/260/5191 je vymezena bodová značka 800/260/1558 s požadavkem na umístění občanské vybavenosti. S ohledem na požadavek vymezovat veřejně prospěšnou stavbu byl vyhodnocen jako neúčelný, zároveň by byl nekompatibilní s flexibilitou umístění požadavků bodových značek.

Struktura (09) je popsána v čl. 49 textové části Metropolitního plánu. Plocha je regulována i obytným využitím (čl. 63 textové části Metropolitního plánu), výškovou regulací a lokalitou.

Připomínka

ID 3033466

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 930, 912, 406, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Připomínka č. 2

Vyjádření

Souhlasná Připomínka – grafická část – 260/ Lipence Z (05) 0 S –
vesnická struktura.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Připomínka

ID 3033467

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Připomínka č. 3

Vyjádření

Souhlasná Připomínka - grafická část -- 912/Lipence – Zbraslav – nezastavitelná plocha.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Připomínka

ID 3033468

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 147, 973, 930, 259, 765, 931, 912, 390, 406, 260, 692

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Připomínka č. 4

Vyjádření

Souhlasná Připomínka – grafická část - 930 / Údolní niva Berounky
západ – biokoridor – Migrace.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Připomínka

ID 3033469

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 930, 406, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Připomínka č. 5

Vyjádření

Souhlasná Připomínka – grafická část - vymezení lokálního biokoridoru v lokalitě 930 - Údolní niva Berounky - západ – Lipenecký potok.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Připomínka

ID 3033470

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 930, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Připomínka č. 6

Vyjádření

Vymezení RNP 2 na pozemcích parcelní čísla 3,4,11,12, a 13, k.ú. Lipence.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Připomínka

ID 3033471

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Připomínka č. 7

Vyjádření

Nesouhlas s upravenou verzí textace čl. 93 odst. 5 – dominantní zahrady.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena již na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Článek s regulativy zahrad byl upraven, byla upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu byly přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Byl upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bylo upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Při rozhodování bude proto přihlédnuto k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, bude nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad. Při vysoké míře prostavění bloku by charakter zachován nebyl.

Z výše uvedených důvodů nebude požadavek na zachování původního znění čl. 93 odst. 5 se slovem „dominantním“ do návrhu MPP zapracován. Původní termín "dominantní" podíl zahrad byl nahrazen přesnějším vyjádřením "významný" podíl zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Toto zpřesnění umožňuje lépe zohlednit místní urbanistické souvislosti a variabilitu typů zástavby při posuzování zachování zahrad v daném

území a dává větší prostor pro individuální posouzení konkrétního záměru z hlediska souladu s územním plánem.

Na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem (MK ČR) bude do kapitoly 9 textové části odůvodnění k čl. 93 doplněno vysvětlení z hlediska aplikační praxe při rozhodování v území. Původní znění v souladu s odůvodněním nikdy nemělo být vykládáno jako nadpoloviční podíl. Slovo „dominantní“ mělo za cíl popisovat charakter, zahrada se dominantní formou podílí na charakteru stavebního bloku. Znění dotčeného ustanovení čl. 93 bylo na základě výsledků veřejného projednání upraveno, protože různý výklad slova „dominantní“ by mohl vést k příliš přísnému rozpočítávání nezpevněných částí stavebních bloků na jednotlivé parcely ve stabilizovaném území, což by mohlo způsobit obtížnou dostavbu některých logických proluk, nároží apod. s negativním dopadem na městskou strukturu. Smyslem ustanovení je definovat charakter území, popsat závaznou podobu stabilizovaného území. Pro tento účel je s ohledem na budoucí výklad MPP vhodnější použití slova „významný“.

V měřítku územního plánu není možné číselně stanovit konkrétní podíl zahrad, který je v pražském prostředí napříč územím města velmi různorodý – a to i v rámci lokality. Ochrana nezpevněných částí stavebního bloku je ale zásadní jednak pro zachování typického obrazu pražské městské krajiny (méně intenzivně zastavěných svahů) a jednak pro posilování významu zelené infrastruktury. Vegetace spoluutváří charakter stabilizovaných území. Smyslem regulativu je definovat charakter území, popsat závaznou podobu stabilizovaného území, aniž by byla ohrožena dostavba některých logických proluk, nároží apod. s negativním dopadem na městskou strukturu. Nad rámec vymezení soukromých zahrad a zahradně upravených ploch v okolí volné zástavby v lokalitách s heterogenní strukturou jsou stejným nástrojem zobrazeny i areálové zahrady. Mezi ty patří i památkově chráněné zahrady případně nezpevněné části památkově chráněných areálů (někdy se používá pojem „historické zahrady“). Metropolitní plán jejich vymezením jednoznačně zobrazuje povinnost zachovat nezpevněný charakter areálu nebo jeho části, aniž by zacházel do podrobnosti regulačního plánu. Konkrétní vymezení nezpevněných ploch historických zahrad určí podrobnější dokumentace, která bude samostatně posouzena orgány památkové péče. MPP podrobnější vymezení zahrad nenahrazuje, zavedení tohoto regulativu přesto představuje významné posílení ochrany stávajícího charakteru města.

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033472

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 930, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Připomínka č. 8

Vyjádření

Nesouhlas s novým vymezením tzv. Obvodová 610/-/123.

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro návrhový prvek komunikačního propojení 610/-/123 bude ve své severní části (podél ul. V Alejích) upraveno – redukce vymezení od východu tak, aby nezasahoval do ploch soukromých zahrad. V souvislosti s uvedenou úpravou dojde i k dílčí související úpravě vymezení VPS 910-610/-/123.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, ale o opravu zjevné nepřesnosti, která nemá dopad na skutečnou regulaci, neboť koridor je určený pro rekonstrukci stávající ulice a její rozšíření západním směrem. Dopravní koncepce MPP se uvedenou úpravou nemění.

Koridor vymezený pro stavbu místní komunikace V Alejích je navržen pro ulici obsluhující rozvojové plochy s obytným využitím. Stávající stromořadí bude možné zachovat v ose jako střední vegetační pás (3 m) pravidelně přerušovaný tak, že pro oba směry jízdy bude možné založit samostatné vzájemně propojené dopravní pásy šířky cca 4,5 - 5 m. Stavba vlastní komunikace nezasáhne za hranici stávajících pozemků se zahradami.

Pro ujasnění této skutečnosti bude požadavku částečně vyhověno a koridor bude upraven tak, aby nezasahoval do ploch soukromých zahrad východně od ulice V Alejích.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033473

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQQJQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6m2nzc

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Připomínka č. 9

Vyjádření

Nesouhlas s trasováním Obvodové 610/-/159.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě nezpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení

komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované

komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu):
lokalita Jilovištská 550, Praha-Lipence – PM10 13,25 µg/m³; PM2,5 7,56 µg/m³; NO2 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³
bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM10 12,8-15,4 µg/m³; PM2,5 7,4-8,2 µg/m³; NO2 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³
mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM10 20 µg/m³; PM2,5 10 µg/m³; NO2 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v rokli Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám

městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízení územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036827

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 494

Podatel | **WAGNEROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A06NRX

Lokalita | 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP0A06NRX a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A06QOR

Připomínka

ID 3033565

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | PŘIPOMÍNKA 000: Poděkování za Vaši práci!

Vyjádření

Vážené vedení města,

Děkujeme za práci na přípravě Metropolitního plánu. Smyslem nového městského plánu musí být především opět rozvázat uměle zabržděnou výstavbu v Praze a přispět tak k vyřešení krize bydlení, jednoho z nejdůležitějších problémů současnosti. Věříme, že jste při jeho tvorbě právě tento cíl sledovali.

Máme však obavu, že v současné podobě nedosáhne dostatečné změny, která by nás z krize vyvedla. Praha potřebuje výstavbu 20-50 tisíců nových bytů ročně. Přes řadu dílčích zlepšení, Metropolitní plán k tak výraznému zrychlení nepovede.

Dovolujeme si proto navrhnout soubor změn, které duch a logiku Metropolitního plánu nijak nenarušují, zároveň však mohou výstavbu zásadně akcelarovat, v souladu s klimatickým plánem města a dobrým hospodářstvím s konečnou půdou, kterou máme k dispozici.

Vedle připomínek “principiálních” (které by měly být uplatněny na všechny oblasti daného charakteru, navrhujeme také několik praktických úprav v konkrétních lokalitách, které ilustrují některé nevhodné artefakty, které brání lepšímu využití a uspořádání našeho města.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou evidovány včetně příslušného vypořádání v ostatních (následujících) ID podatele.

Připomínka

ID 3033566

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | PŘIPOMÍNKA 001: DŮM PRO DCERU/DŮM PRO SYNA

Vyjádření

Plošné umožnění stavby Doplnkové bytové jednotky (ADU) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích. Metropolitní plán by měl explicitně umožnit různé formy doplňkových bytových jednotek (Accessory Dwelling Units) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích, které zvýší nabídku bydlení, zlepší využití půdy a zvýší architektonickou pestrost bez změny charakteru vilových území.

Odůvodnění

(Obr. 1: Schéma forem doplňkových bytových jednotek)

Přestavby a nástavby stávajících budov:

Přeměna podkroví, sklepa nebo zapsuštěného přízemí hlavní budovy na samostatnou bytovou jednotku. Nástavba dalšího podlaží na stávající rodinný dům

Samostatné doplňkové budovy:

Nová budova na pozemku se stávajícím rodinným domem, menší než hlavní dům. Přestavba stávající garáže nebo hospodářské budovy na obytnou jednotku.

Parametry:

ADU by měly mít omezené parametry (typicky do 80-100 m² podlahové plochy), aby zůstaly skutečně doplňkové a nenarušily měřítko okolí. Zároveň by měly být možné "as of right" – tedy bez nutnosti individuálního schvalování, pokud splňují základní stanovené parametry.

Výjimka z požadavků na zeleň:

Pro výstavbu ADU by neměl platit stávající požadavek na minimální podíl zeleně na pozemku. Tyto doplňkové jednotky musí být možné realizovat na zahradách i za cenu snížení poměru nezastavěné plochy, což je klíčové pro jejich praktickou realizovatelnost. Tento přístup je běžný v severoamerických městech a umožňuje postupnou densifikaci existující zástavby při zachování jejího charakteru.

(Obr. 1: Schéma forem doplňkových bytových jednotek)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na výslovné umožnění doplňkových bytových jednotek (Accessory Dwelling Units) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích (v MPP se jedná zejména o typ struktury (06) zahradního města) nebude do MPP zapracován.

MPP tento pojem nepřijímá a v zásadě nestanovuje regulaci v této podrobnosti. Regulace je v MPP stanovena prostřednictvím typu struktury a míry využití území a i ve stabilizovaném území umožňuje doplňování struktury zástavby obdobně a s větší flexibilitou než požadovaný typ regulace.

Výstavba v severoamerických městech se řídí jinými právními předpisy a má specifické rysy lišící se od evropského pojetí a způsobu výstavby.

Připomínka

ID 3033567

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | PŘIPOMÍNKA 002: PŘEMÍSTĚNÍ REZERVY PRO NÁDRŽ
DO ZELENĚ

Vyjádření

Přesun rezervy pro nádrž ze zastavitelného pozemku do vedlejšího parku. Metropolitní plán vyznačuje rezervu pro retenční nádrž na zastavitelném pozemku v atraktivní lokalitě u křižovatky Jeremenkova/Modřanská. Navrhujeme přesunout tuto rezervu do přilehlého parku Podolí z následujících důvodů:

Odůvodnění

Urbanistické hledisko:

Stávající umístění blokuje potenciálně kvalitní rozvojovou lokalitu s dobrou dostupností a napojením na městskou strukturu. Pozemek u křižovatky je vhodný pro smíšenou městskou zástavbu, která může přispět k dostavbě města a efektivnějšímu využití infrastruktury.

Technické hledisko:

Umístění retenční nádrže v parkovém prostředí je standardním řešením, které kombinuje technickou infrastrukturu s rekreační funkcí. Park může nádrž snáze absorbovat do své struktury, případně ji integrovat jako vodní prvek zvyšující kvalitu veřejného prostoru.

Ekonomické hledisko:

Rezervace stavebního pozemku pro čistě technickou funkci představuje neefektivní využití cenného městského území. Přesun do parkové plochy uvolní rozvojový potenciál bez negativního dopadu na veřejnou zeleň.

Navrhujeme proto přesunout rezervu pro retenční nádrž z pozemku 910-730/131/1016 do parku Podolí při zachování funkčních parametrů nádrže.

(Obr. 1: Výřez MPP, vyznačení přemístění retenční nádrže.)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území, byla pouze redukce plošného vymezení Parku Dvorce z důvodu potřeby zachování dopravy v klidu, která nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava návrhového prvku technické infrastruktury – záchytná nádrž Jeremenkova, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že v případě dotčeného návrhového prvku – 730/131/1016 Záchytná nádrž Jeremenkova – se jedná o podzemní retenční nádrž pro zachycení extrémních průtoků oddělených odpadních vod z odlehčovací komory OK_4K Jeremenkova, umístěné na jednotné kanalizaci. Nádrž je do systému jednotné stokové sítě zapojena tak, že je umístěna v hlavním směru na výpusti z OK_4K Jeremenkova. Retenované odpadní vody budou po době zdržení následně čerpány zpět do stokového systému a poté čištěny na ÚČOV. Nádrž je navržena tak, aby snížila četnost přepadů naředěných splaškových vod do recipientu Vltava.

Z uvedeného také vyplývá, že nádrž, vzhledem ke své funkci, nelze využít jako vodní prvek, který by měl zvyšovat kvalitu veřejného prostoru.

Připomínka

ID 3033568

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 918, 697, 752, 503, 901, 824, 308

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | PŘIPOMÍNKA 003: Transformace stabilizovaného území u stanice metra Černý Most na transformační plochy

Vyjádření

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé plochy v bezprostředním okolí stanice metra Černý Most jako stabilizované území. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s parametry odpovídajícími dopravnímu uzlu.

Odůvodnění

Současný stav:

Území přímo u stanice metra je dnes zastavěno sklady, autoservisy, vrakovišti, povrchovými parkovišti (zpevněnými i nezpevněnými), fastfoody a nízkými halovými obchody. Stavební využití i patrovost jsou minimální, často se jedná o jednopodlažní objekty s rozsáhlými zpevněnými plochami.

Nesoulad s prioritami města:

Dopravní obslužnost: Stanice metra představuje nejvyšší úroveň dostupnosti MHD v Praze, která je zde využita pro extenzivní a nízkointenzivní funkce

Bytová krize: V době nedostatku bytů město stabilizuje území s minimální hustotou přímo u klíčové dopravní infrastruktury

Investice do MHD: Vysoké náklady na provoz metra nejsou vyváženy odpovídající koncentrací obyvatel a pracovních míst v docházkové vzdálenosti

Navrhované řešení:

Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu místa jako dopravního uzlu – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží, v nejbližším okolí stanice i více.

Transit-oriented development je mezinárodně osvědčeným principem efektivního rozvoje měst. Černý Most nabízí ideální příležitost pro jeho aplikaci v pražském kontextu.

(Obr. 1: Výřez MPP, lokalita 697/Areály Černý Most)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené lokalitě, byly dílčí změny výškové regulace, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita komerční vybavenosti Areály Černý Most se strukturou areálů vybavenosti), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP dotčené území vymezuje převážně jako zastavitelné stabilizované v rámci zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti 697 / Areály Černý Most se strukturou areálů vybavenosti (stávající areály komerční vybavenosti) MPP zařazuje do stabilizovaného území, protože se zde nepředpokládá výrazná změna charakteru území, avšak často je zde značný prostor pro racionalizaci a zefektivnění jejich využití). Regulativy MPP v tomto území směřují k flexibilnějšímu využití území.

Lokality komerční vybavenosti jsou zastavitelné produkční lokality s typem struktury (09) areálů vybavenosti. Jedná se typicky o neohrazené veřejně přístupné areály. Mezi lokality komerční vybavenosti patří zejména obchodní zóny, Areály Černý Most jsou pro tento typ struktury lokality typické.

V lokalitách areálů produkce a komerční vybavenosti MPP připouští navýšení maximálního počtu RNP, čímž podporuje budoucí rozvoj, inovace a umožňuje přizpůsobení specifickým provozům. Ve všech případech je však nutné brát ohled na charakter území.

MPP vymezuje značný potenciál v sousední lokalitě Sídliště Černý Most přímo navazující na místo významného dopravního uzlu.

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033569

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 112, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | PŘIPOMÍNKA 004: Vyjmutí a zastavitelnost parkoviště z Letenských sadů

Vyjádření

Metropolitní plán by měl vyznačit současné parkoviště na Letenské pláni jako transformační plochu pro městskou zástavbu. Jedná se o výjimečně atraktivní lokalitu, jejíž současné využití odporuje základním principům udržitelného rozvoje města.

Odůvodnění

Současný stav:

Rozsáhlá plocha v bezprostřední blízkosti centra města, s vynikající dostupností MHD a pěší dostupností Hradčan, Holešovic i Starého Města, je dnes využívána jako povrchové parkoviště. Toto využití představuje jednu z nejhorších forem urbanismu: degradaci cenného městského prostoru ve prospěch skladování osobních automobilů.

Urbanistický potenciál:

Poloha: Území se nachází v docházkové vzdálenosti historického jádra a zároveň v těsné blízkosti Letenských sadů.

Dostupnost: Vynikající napojení na tramvajovou síť a pěší dosah nejhodnotnějších částí města. Kontext: Možnost navázat na kvalitní strukturu okolní zástavby Holešovic a Dejvic.

Navrhované využití:

Transformace na smíšenou městskou zástavbu s bytovými domy a občanskou vybaveností. Parametry zástavby by měly odpovídat významu místa – kompaktní městské bloky s aktivním parterem, výšková hladina 5-14 podlaží. Parkování řešit dobrovolnými

podzemními garážemi, čímž se uvolní plocha pro kvalitní veřejný prostor a rozvoj.

Zachování parkoviště v této lokalitě by bylo signálem, že Praha upřednostňuje skladování aut před tvorbou kvalitního městského prostředí a řešením bytové krize.

(Obr.1: Výřez MPP, lokalita 827/Letenské sady, vyznačení navrhované transformační plochy)

(Obr.2: Zákres do ortofoto mapy)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že lokalita 827 / Letenské sady je v opakovaně projednané verzi návrhu MPP vymezena jako nestavební rekreační lokalita a metropolitní park, bez úpravy po veřejném projednání, a nejde tak o měněnou část návrhu.

Území je dotčeno limity využití území - je součástí vyhlášené památkové zóny Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice a v ochranném pásmu památkové rezervace v hlavním městě Praze. V dosavadním ÚP SÚ je dotčené území řešeno obdobně, je vymezeno v rámci nezastavitelných ploch /DU/ - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství a /ZP/ - parky, historické zahrady, hřbitovy.

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

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

Připomínka

ID 3033570

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 112, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | PŘIPOMÍNKA 005: Relokace areálu Vojenského technického ústavu elektroniky u Metra Jinonice

Vyjádření

Metropolitní plán vyznačuje areál Vojenského technického ústavu elektroniky u stanice metra Jinonice jako stabilizovanou plochu s požadavkem na zachování stávajícího rozsahu vybavenosti. Toto řešení považujeme za neudržitelné a navrhuje relokaci areálu na méně hodnotnou lokalitu.

Odůvodnění

Současný stav:

Rozsáhlý nízkopodlažní areál s minimální intenzitou využití okupuje pozemky v bezprostřední blízkosti stanice metra. Zastavěnost a využití území výrazně zaostává za potenciálem lokality – jedná se fakticky o rurální sklad v metropolitní poloze.

Neefektivní využití městského území:

Dopravní dostupnost: Stanice metra představuje nejvyšší stupeň dostupnosti, která je zde “spotřebována” extenzivní zástavbou s minimální koncentrací pracovních míst

Rozloha versus využití: Areál je naddimenzovaný z hlediska rozlohy a poddimenzovaný z hlediska skutečné intenzity využití

Alternativní lokality: Funkce technického ústavu nevyžaduje polohu u metra – existují desítky vhodnějších lokalit s dobrou dopravní dostupností.

Bytová krize a veřejný zájem:

V situaci, kdy Praha čelí akutnímu nedostatku bytů, je neobhájitelné stabilizovat rozsáhlý nízkointenzivní areál u stanice metra. Pokud Armáda ČR není schopna nebo ochotna na takto hodnotném pozemku realizovat smíšené využití včetně bytové výstavby, měla by být relokována na méně cenné území.

Navrhované řešení:

Přehodnotit stabilizaci areálu a vytvořit podmínky pro jeho transformaci na smíšenou městskou zástavbu s bytovými domy, kanceláři a občanskou vybaveností. Relokovat technický ústav do lokality s nižší dopravní hodnotou, kde jeho extenzivní forma odpovídá charakteru území.

(Obr. 1: Výřez MPP, lokalita 638/Vojenský technický ústav elektroniky.)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí: jde o plochu stávající občanské vybavenosti k zajišťování obrany a bezpečnosti státu (MO ČR zde má příslušnost hospodařit s majetkem státu), vymezena též formou VPS 931-931/-/22 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Připomínka

ID 3033571

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | PŘIPOMÍNKA 006: Zrušit 44 výhledů

Vyjádření

Zrušení systému 44 chráněných výhledů. Metropolitní plán navrhuje ochranu 44 výhledů na Prahu z centra což považujeme za nemravný a nepřiměřený zásah do rozvojových možností města. Navrhujeme tento systém zrušit bez náhrady.

Odůvodnění

Nerovnováha ochrany a rozvoje:

Systém chráněných výhledů fakticky blokuje novou výstavbu na rozsáhlých částech města, a to nejen v historickém jádru, ale i v širším okolí. Ochrana je koncipována tak absurdně, že nechrání pouze výhled NA památky nebo panorama (což by bylo obhajitelné), ale i výhled Z určitých míst, což v praxi znamená ochranu téměř celé Prahy před změnou.

Sociální a generační nespravedlnost:

Rigidní ochrana výhledů je formou zvyšování renty současným vlastníkům nemovitostí a starším generacím na úkor těch, kdo v Praze chtějí v budoucnu bydlet. Je to privilegium těch, kteří už bydlení mají, proti

těm, kdo teprve hledají. V době bytové krize si město nemůže dovolit blokovat rozvoj kvůli estetickým preferencím současné generace. Ochrana výhledů je nemravný sociální transfer k těm nejmajetnějšíším.

Falešný argument turistickým ruchem:

Odůvodnění ochranou turistického ruchu je pokrytecké. Turisté v centru jsou dnes spíše ohroženi nevкусným komerčním využitím historických budov: suvenýry, směnárny, fastfoody, které vznikají

právě proto, že památková péče a ochrana výhledů znemožňují jakékoli lepší využití mnoha budov. Pravděpodobnost, že turista omdlí z nevkusu místních obchodů nebo z důsledků konzumace alkoholu a drog, je výrazně vyšší než že by ho ohrozil výhled na nové kvalitní budovy.

Právo budoucích generací:

Současná generace nemá morální právo zmrazit siluetu města navěky. Budoucí obyvatelé Prahy mají legitimní nárok žít v centru a přizpůsobit město svým potřebám a představám, stejně jako to dělaly všechny předchozí generace. Historie měst je historií neustálých změn – pokud by dříve platila dnešní ochrannářská logika, neměli bychom v Praze co chránit, protože by nic hodnotného nevzniklo.

Navrhované řešení:

Zrušit systém 44 chráněných výhledů, nebo jej radikálně omezit pouze na skutečně výjimečné panoramatické pohledy NA klíčové památky (nikoliv Z libovolných bodů města). Umožnit všem částem Prahy přirozený rozvoj odpovídající jejich potenciálu a potřebám současných i budoucích obyvatel.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

Pro zajištění ochrany výškové kompozice města stanovuje MPP povinná panoramata a veduty k ochraně a stanovuje podmínky pro jejich pozitivní doplňování (obsah přílohy č. 1 Panoramata a veduty a znění souvisejících čl. 99 – 105 textové části výroku byla v předchozích fázích pořizování MPP (společné jednání a veřejné projednání) dohodnuta s dotčeným orgánem památkové péče (MK).

Jedná se o nástroj ochrany obrazu města jako základní hodnoty území. MPP prostřednictvím koncepce výškové regulace chrání kompozici, horizonty a dominanty vázané na morfologii Pražské

kotliny. Nejedná se o plošnou konzervaci území, ale o usměrnění rozvoje na části území tak, aby nedošlo k narušení strukturálních a kulturních hodnot města.

Připomínka

ID 3033572

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 112, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | PŘIPOMÍNKA 007: Akcelerační zóna Praha Západní město

Vyjádření

Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Západní město. Území mezi Třebonicemi, Řeporyjemi, Jinonicemi a Barrandovem představuje strategickou rozvojovou příležitost, která je dnes z velké části nevyužita, přestože leží v docházko vzdálenosti stanice metra Jinonice a v budoucnu bude obsluhována i tratí S2 (dnes Rudná – Praha-Smíchov).

Odůvodnění

Současný stav:

Rozsáhlé území je dnes tvořeno nízkopodlažní zástavbou, skladovými areály, autoservisy, povrchovými parkovišti a průmyslovými brownfieldy s minimálním stavebním využitím. Metropolitní plán potenciál nevyužívá dostatečně, buď stabilizací, nebo příliš nízkou podlažností rozvojových ploch.

Potenciál lokality:

Dopravní dostupnost:

Stanice metra Jinonice, tratě S2, budoucí tramvajová trať na Barrandov

Kapacita: Území o rozloze přesahující 100 hektarů umožňuje vystavět desetitisíce bytů

Brownfieldy: Značná část území jsou nevyužívané nebo poddimenzované průmyslové plochy vhodné k transformaci

Infrastruktura: Existující základní infrastruktura umožňuje rychlejší rozvoj než na zelené louce

Návrh řešení:

Vyhlásit akcelerační zónu podle pirátského modelu, která by umožnila:

Kompaktní městskou blokovovou zástavbu s minimální hustotou 200 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí stanice metra až vyšší

Smíšené funkce s občanskou vybaveností v parterech Zkrácení plánování a schvalování z 12 let na 3,5 roku Pozemkové úpravy pro efektivní parcelaci území

Odůvodnění:

V době, kdy Praha čelí bytové krizi a ceny bytů jsou pro většinu obyvatel nedostupné, je neodpovědné stabilizovat rozsáhlé území s minimální hustotou zástavby přímo u stanice metra. Západní město nabízí možnost vytvořit novou městskou čtvrť pro desítky tisíc obyvatel bez zásahu do zelených ploch, s vynikající dopravní dostupností a v návaznosti na existující městskou strukturu. Akcelerační zóna je nejrychlejší způsob, jak tento potenciál realizovat.

Více informací: <https://www.pirati.cz/jak-pirati-pracuji/pirati-tri-nove-ctvrti-tri-prodlouzeni-linek-metra-dostupne-bydleni-pro-lidi-mame-plan-jak-v-praze-postavit-80-tisic-bytu/>

(Obr. 1: Schéma akcelerační zóny Západní město.)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené části dané lokality, byla zejména dílčí úprava vymezení hranice lokality a úprava vymezení podrobnějšího členění ploch otevřené krajiny (ve východní části dotčené lokality), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Zličín – Řeporyje se strukturou leso-zemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny, stabilizace hranice města a využití jeho vnitřního potenciálu. Tento přístup je jedním ze základních východisek koncepce MPP a naplňuje požadavek Zadání – akcentovat rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi města do otevřené krajiny.

Dotčené území jako potenciálně zastavitelné bylo v územních plánech sledováno formou územní rezervy jako tzv. Západní město, a to minimálně od 70. let 20. století. Nejde tak o inovativní řešení aktuálních problémů, ale o překonaný koncept rozvoje. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě

posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území.

Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervu jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy nicméně neplyne legitimní očekávání, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V daném případě MPP územní rezervu vymezenou v ÚP nepřevzal.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo nové zábory ZPF, území se z větší části nachází na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany (limit využití území).

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

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně

ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Připomínka

ID 3033573

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 112, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | PŘIPOMÍNKA 008: Akcelerační zóna Praha Nové Kolovraty

Vyjádření

Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Nové Kolovraty. Území o rozloze 228 hektarů mezi Uhříněvsi, Kolovraty a Nedvězí představuje ideální příležitost pro vytvoření nové městské čtvrti s kapacitou 60 000 obyvatel a 20 000 pracovních míst.

Odůvodnění

Potenciál lokality:

Dopravní dostupnost: Budoucí terminál metra D Depo Písnice, železniční trať Praha - Kolovraty, napojení na Pražský okruh

Kapacita: 228 hektarů umožňuje vystavět kompletní novou městskou čtvrť

Urbanistický potenciál: Možnost vytvořit kvalitní městskou strukturu podle moderních urbanistických principů

Návrh řešení:

Vyhlásit akcelerační zónu, která by umožnila:

Kompaktní blokovou zástavbu s hustotou minimálně 200-250 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí stanic metra a železnice vyšší

Transit-oriented development s maximální koncentrací u zastávek veřejné dopravy Smíšené funkce s kanceláři a vybaveností v parterech

Zkrácení plánování a realizace z 12 na 3,5 roku

Odůvodnění:

Nové Kolovraty představují největší jednotlivou rozvojovou příležitost v Praze. V době bytové krize nelze čekat deset let na standardní proces územního plánování. Akcelerační zóna umožní rychlou výstavbu nové čtvrti s vlastní vybaveností a kvalitním napojením na veřejnou dopravu. Transit-oriented development

v této lokalitě je přesně to, co Praha potřebuje: maximální využití investic do dopravní infrastruktury vytvořením koncentrované zástavby v docházkové vzdálenosti zastávek.

více informací: <https://www.pirati.cz/jak-pirati-pracuji/pirati-tri-nove-ctvrti-tri-prodlouzeni-linek-metra-dostupne-bydleni-pro-lidi-mame-plan-jak-v-praze-postavit-80-tisic-bytu/>.

(Obr. 1: Schéma akcelerační zóny Nové Kolovraty.)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené části dané lokality, byla zejména úprava (upřesnění) vymezení koridorů dopravní infrastruktury a souvisejících VPS a dílčí úpravy vymezení podrobnějšího členění ploch otevřené krajiny, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Uhřetěves – Nedvězí se strukturou zemědělské krajiny v rovině), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny, s důrazem na přednostní využití vnitřního potenciálu a transformačních ploch. Tento přístup je jedním ze základních východisek koncepce MPP a naplňuje požadavek Zadání – akcentovat rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi města do otevřené krajiny.

Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo nové zábory ZPF, území se z větší části nachází na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany (limit využití území).

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3033574

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 112, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | PŘIPOMÍNKA 009: Akcelerační zóna Praha Východní město

Vyjádření

Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Praha Východní město. Území o rozloze 456 hektarů mezi Běchovicemi a Úvaly představuje největší rozvojovou příležitost v Praze s kapacitou 120 000 obyvatel a 40 000 pracovních míst.

Odůvodnění

Potenciál lokality:

Dopravní dostupnost: Železniční trať Praha - Kolín s možností zřízení zastávek, budoucí napojení na vysokorychlostní trať, Pražský okruh

Kapacita: 456 hektarů umožňuje vystavět kompletní nové město

Pracovní příležitosti: 40 000 pracovních míst zajistí ekonomickou soběstačnost území
Strategická poloha: Napojení na mezinárodní dopravní koridor

Návrh řešení:

Vyhlásit akcelerační zónu, která by umožnila:

Kompaktní blokovou zástavbu s hustotou minimálně 200-250 obyvatel/hektar
Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí železničních stanic vyšší

Transit-oriented development podél železniční trati
Smíšené funkce s kanceláři, výrobou a vybaveností
Zkrácení plánování a realizace z 12 na 3,5 roku

Odůvodnění:

Východní město má potenciál vyřešit významnou část pražské bytové krize a vytvořit skutečně soběstačnou městskou strukturu, ne jen noclehárnu. Železniční trať nabízí ideální páteř pro transit-oriented development. V době bytové krize nelze čekat deset let na standardní proces územního plánování. Akcelerační zóna umožní rychlou výstavbu nového města s vlastní ekonomickou základnou a kvalitním napojením na Prahu i mezinárodní železniční síť.

více informací: <https://www.pirati.cz/jak-pirati-pracuji/pirati-tri-nove-ctvrti-tri-prodlouzeni-linek-metra-dostupne-bydleni-pro-lidi-mame-plan-jak-v-praze-postavit-80-tisic-bytu/>.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené části daných lokalit, byly zejména vymezení návrhového prvku 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice včetně související VPS, dílčí úprava vymezení hranice lokalit a upřesnění vymezení nezastavitelných transformačních ploch s rekreačním využitím, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako: nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Dolní Počernice – Horní Měcholupy se strukturou zemědělské krajiny v rovině; nezastavitelná, transformační, produkční lokalita Dolní Počernice – Dubeč se strukturou leso-zemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny, stabilizace hranice města a využití jeho vnitřního potenciálu. Tento přístup je jedním ze základních východisek koncepce MPP a naplňuje požadavek Zadání – akcentovat rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi města do otevřené krajiny.

Dotčené území jako potenciálně zastavitelné bylo v územních plánech od roku 1999 sledováno formou územní rezervy, jako tzv. Východní město. Nejde tak o inovativní řešení aktuálních problémů, ale o překonaný koncept rozvoje. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území.

Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervu, jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy nicméně neplyne legitimní očekávání, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V daném případě MPP územní rezervu vymezenou v ÚP nepřevzal.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo nové zábory ZPF, území se z části nachází na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany (limit využití území).

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

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

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

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

nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Připomínka

ID 3033575

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 282, 580, 691, 372, 581, 142, 175, 373, 187, 067, 232, 200,
772, 773, 564, 774, 897, 688, 601, 898, 944, 637, 627

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | PŘIPOMÍNKA 009: Zrušení stabilizace, transformace
průmyslové oblasti Malešice

Vyjádření

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlou průmyslovou oblast Malešice jako stabilizované území. Toto zařazení je neadekvátní vzhledem ke skutečnému využití a potenciálu lokality. Navrhujeme změnu na transformační plochy s parametry odpovídajícími moderní průmyslové zóně nebo smíšené městské zástavbě.

Odůvodnění

Současný stav:

Území je dnes zastavěno vrakovišti, sklady nejnižší kategorie, autobazary, autoservisy a dalšími nízkointenzivními provozy s minimálním stavebním využitím. Jedná se o nejméně hodnotný typ průmyslového využití s nízkým počtem pracovních míst a téměř nulovým přínosem pro městskou ekonomiku.

Nesoulad s potřebami města:

Dopravní dostupnost: Lokalita má dobré dopravní napojení, které je využito pro nejméně produktivní funkce Nízké využití: Extenzivní zástavba s rozsáhlými zpevněnými plochami a minimální zaměstnaností Degradace okolí: Současné využití negativně ovlivňuje kvalitu života v přilehlých obytných čtvrtích

Ztracený potenciál: Stabilizace současného stavu blokuje modernizaci a zkvalitnění využití území

Navrhované řešení:

Celé území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s jasným záměrem:

Varianta A - Moderní průmysl:

Pokud má být zachován průmyslový charakter, území musí být transformováno pro vyšší kategorii průmyslu - technologické parky, lehkou výrobu, logistická centra s vysokou zaměstnaností. Vrakoviště a autoservisy nejsou "průmysl", který si zaslouží stabilizaci v Praze.

Varianta B - Smíšená městská zástavba:

Přehodnotit průmyslový charakter celého území a umožnit smíšené využití s bytovou výstavbou, kanceláři a moderními výrobními provozy. Minimální výšková hladina 4-5 podlaží.

Odůvodnění:

Stabilizace vrakovišť a skladů nejnižší kategorie v době, kdy Praha potřebuje kvalitní pracovní místa, moderní výrobu i byty, je neudržitelná. Každá průmyslová zóna v Praze by měla přinášet městu skutečnou hodnotu - buď formou kvalitních pracovních příležitostí, nebo kombinací funkcí v rámci městské zástavby. Současné využití Malešic nesplňuje ani jedno kritérium.

(Obr. 1: Výřez MPP, fotografie Malešická a Hostivařská průmyslová oblast.)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Dotčené území nebude vymezeno jako transformační. Regulativy Metropolitního plánu chrání zastavitelné produkční lokality a umožňují přeměnu stávajících průmyslových areálů na modernější průmyslově-technologické provozy.

Metropolitní plán dotčené území vymezuje jako součást převážně zastavitelných, stabilizovaných, produkčních lokalit se strukturou areálů produkce – velkou část stávajících produkčních areálů v dotčeném území Metropolitní plán zařazuje do stabilizovaného území, protože se zde nepředpokládá výrazná změna charakteru území. Menší část je vymezena jako součást zastavitelné, rozvojové, produkční lokality se strukturou areálů produkce (627 / Areály Jahodnice) a zastavitelné, transformační, produkční lokality se strukturou areálů produkce (637 / Technologický park Malešice). V části dotčeného území, při ul. Černokostelecké, vymezuje na základě výsledků projednání Metropolitní plán zastavitelnou,

transformační, obytnou lokalitu Na Homoli se strukturou heterogenní, v kontinuitě dosavadního ÚP SÚ.

Regulativy Metropolitního plánu v tomto území směřují k flexibilnějšímu využití území. Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4). V lokalitách areálů produkce a komerční vybavenosti Metropolitní plán připouští navýšení maximálního počtu RNP, čímž podporuje budoucí rozvoj, inovace a umožňuje přizpůsobení specifickým provozům. Ve všech případech je však nutné brát ohled na charakter území.

Připomínka

ID 3033576

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | PŘIPOMÍNKA 010: Plošné zrušení všech zahrádkářských osad a změna jejich pozemků na transformační území

Vyjádření

Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlé plochy zahrádkářských osad na území Prahy. Navrhujeme všechny zahrádkářské osady změnit na transformační plochy a ty v majetku města využít pro výstavbu městských bytů.

Odůvodnění

Historický kontext:

Zahrádkářské osady vznikaly na tehdejších periferiích města jako dočasné využití pozemků s jasným předpokladem budoucí zástavby.

Současná situace:

Nepřípustná privatizace veřejného prostoru: Rozsáhlé plochy městského majetku jsou dlouhodobě pronajímány uzavřenému spolku s vysokými bariérami vstupu pro nové zájemce a skutečnými bariérami pro pěší.

Neefektivní využití: Zahrádkářské osady mají minimální hustotu využití v době, kdy Praha čelí akutnímu nedostatku bytů

Klimatická krize: Argumentace “zelení” je zavádějící - kompaktní městská zástavba s parky je ekologičtější než privátní rekreace, kterou zahrádkářské osady fakticky reprezentují

Sociální nespravedlnost: Privilegium těch, kdo už mají přístup k zahrádkám, na úkor těch, kdo potřebují bydlení

Navrhované řešení:

Všechny zahrádkářské osady na území Prahy změnit na transformační plochy s parametry městské zástavby. U pozemků v majetku města:

Přednostní využití pro výstavbu městských bytů

Kompaktní bloková zástavba s integrovanými veřejnými parky a zelení dostupnou všem Výšková hladina minimálně 4-5 podlaží

Zachování části zeleně jako veřejné parky, nikoliv soukromé zahrádky

Odůvodnění:

V době bytové a klimatické krize je neudržitelné rezervovat rozsáhlé plochy zastavěného území pro exkluzivní využití minority obyvatel. Zahrádkářské osady představují nejhorší formu využití městského prostoru - nízkou hustotu, privatizaci veřejného majetku a bariéry vstupu. Skutečně ekologické řešení znamená kompaktní městskou zástavbu s veřejnými parky dostupnými všem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Zahrádkové osady jsou v MPP stabilizovány jako specifická forma městské rekreace a součást městské přírody, podílí se na charakteru nestavebních lokalit a bloků, prostupnosti a retenční schopnosti území. Paušální transformace by byla v rozporu s koncepcí městské přírody a komplexním pojetím rekreace ve městě.

K prověření a celkové revizi vymezení zahrádkových osad v návrhu MPP došlo již na základě výsledků společného jednání - viz podrobněji Revize zahrádkových osad, příloha č. 2 kapitoly 1 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033577

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | PŘIPOMÍNKA 011: Plošný upzoning, navýšení patrovosti v okruhu 500m od každé stanice metra a vlakových nádraží na území města

Vyjádření

Navrhujeme zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech současných a plánovaných stanic pražského metra a železničních stanic/zastávek. Toto opatření maximalizuje využití nejcennější dopravní infrastruktury a vytvoří jasná pravidla bránící spekulacím s pozemky.

Odůvodnění

Princip upzoningu: V definovaném okruhu 500m od stanic se automaticky umožňuje vyšší intenzita zástavby než v současném stavu:

Minimální výšková hladina 5-6 podlaží v obytných zónách Minimální hustota zalidnění 200 obyvatel/hektar u nové výstavby Povolení nástaveb a přístaveb stávajících budov

Automatické povolení smíšeného využití s občanskou vybaveností v parterech

Rozsah působnosti:

Upzoning se vztahuje na:

Všechny stanice metra linek A, B, C a plánované linky D Všechny železniční stanice a zastávky na území Prahy

Plánované stanice tratí metra a železnice S, pokud je jejich realizace zajištěna v závazných koncepcích Co nejširší oblast kolem stanic - nikoli jen vybrané parcely, aby se minimalizovala možnost spekulace

Výjimky, upzoning se nevztahuje na:

Památkové rezervace a ochranná pásma národních kulturních památek Zvláště chráněná území

Odůvodnění:

Transit-oriented development je základním principem udržitelného rozvoje měst. Praha investovala miliardy korun do metra a železniční infrastruktury, ale nedokáže jejich potenciál využít kvůli restriktivnímu plánování. Výsledkem je paradox: nejdražší dopravní infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní zástavbu, zatímco lidé jsou vytlačováni na periferie bez kvalitní dopravy.

Široký rozsah upzoningu je klíčový pro zabránění spekulacím. Pokud by se upzoning vztahoval jen na vybrané parcely, vlastníci by získali obrovský neoprávněný zisk na úkor veřejného zájmu. Automatické pravidlo pro širokou oblast vytváří spravedlivé podmínky a jasný signál trhu: u stanic se staví hustě, protože to dává smysl.

Každá koruna investovaná do dopravní infrastruktury by měla být maximalizována koncentrací obyvatel a pracovních míst v její docházkové vzdálenosti. To je evropský standard, který Praha musí převzít.

(Obr. 1: Schéma navýšení podlažnosti kolem stanice metra.)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3033578

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 112, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | PŘIPOMÍNKA 012: Celé okolí Zličína jako transformační plochy

Vyjádření

Navrhujeme zrušit všechny stabilizované plochy v lokalitě Metropole Zličín a změnit celé území na transformační/rozvojové plochy s parametry odpovídajícími názvu “metropole”.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán stabilizuje značnou část území, které nese název Metropole Zličín. Tato stabilizace je v příkrém rozporu s názvem i potenciálem lokality. Území je dnes tvořeno nízkopodlažní zástavbou, skladovými areály a povrchovými parkovišti.

Potenciál lokality:

Dopravní uzel: Stanice metra B Zličín, železniční stanice, autobusové nádraží, napojení na dálnici D5 Strategická poloha: Západní brána Prahy s vazbou na letiště

Infrastruktura: Existující dopravní infrastruktura světové úrovně

Paradox:

Jedna z nejlépe dopravně obsluhovaných lokalit v celé Praze je z velké části stabilizována v nízkointenzivním využití. Skutečná metropole znamená vysokou koncentraci obyvatel a pracovních míst u dopravních uzlů.

Navrhované řešení:

Zrušit všechny stabilizované plochy v území Metropole Zličín

Stanovit minimální parametry odpovídající metropolitnímu charakteru:

Výšková hladina minimálně 6-8 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 250 obyvatel/hektar Smíšené využití s kanceláři, obchody a službami

Odůvodnění:

Pokud lokalita nese název Metropole Zličín, měla by tomuto názvu odpovídat i realita. Stabilizace nízkointenzivního využití v jednom z nejlépe dostupných míst Prahy je urbanistickým selháním. Zličín by měl být vzorem transit-oriented developmentu, ukázkou moderní městské čtvrti na dopravním uzlu.

Místo toho plán navrhuje stabilizovat exurbanismus skladů a míst vhodných jen pro natáčení amatérských pornofilmů. To není metropole, to je promarněná příležitost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména úprava hranice lokality a úpravy nastavení výškové regulace, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita komerční vybavenosti Zličín Metropole se strukturou areálů vybavenosti), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí: Název lokality byl odvozen od názvu OC Metropole Zličín, více k pojmenování lokalit viz textová část odůvodnění, kapitola 9, k článku 35.

Připomínka

ID 3033579

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 112, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | PŘIPOMÍNKA 013: Zrušit letiště Kbely, změna na transformační plochy

Vyjádření

Navrhujeme zrušit rezervaci území pro letiště Kbely a změnit celý areál na transformační plochy pro městskou zástavbu.

Odůvodnění

Současný stav:

Letiště Kbely zabírá desítky hektarů v zastavěném území Prahy s dobrou dostupností městské dopravy. Jeho využití je minimální - slouží převážně pro soukromá letadla a příležitostné vojenské účely, což neodpovídá hodnotě lokality.

Neodůvodněný zábor hobbistů:

Marginální využití: Letiště nemá strategický význam pro civilní ani vojenskou dopravu Soukromé zájmy: Hlavním využitím jsou soukromá letadla minority obyvatel

Blokace rozvoje: Rozsáhlé území v zastavěné Praze je odňato možnosti výstavby

Veřejný zájem: Městský zájem není držet plochy pro soukromá letadla v době bytové krize

Potenciál lokality:

Rozloha: Desítky hektarů umožňují vystavět kompletní novou městskou čtvrť Poloha: Území v zastavěné části Prahy s existující infrastrukturou Dostupnost: Napojení na městskou dopravní síť

Kapacita: Možnost výstavby tisíců bytů a pracovních míst

Navrhované řešení:

Zrušit rezervaci území pro letiště

Změnit celý areál na transformační plochy

Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar Smíšené využití s občanskou vybaveností Zachování části ploch pro veřejné parky

Odůvodnění:

Rezervace rozsáhlého území v zastavěné Praze pro letiště se zanedbatelným provozem a sloužící převážně soukromým letadlům je v době bytové krize neobhájitelná. Veřejný zájem na dostupném bydlení výrazně převažuje nad zájmem minority vlastníků soukromých letadel. Areál má být využit pro potřeby města - byty, pracovní místa, veřejnou infrastrukturu. To je skutečný veřejný zájem, nikoliv dotování leteckého hobby klubu na úkor rozvoje města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména dílčí úpravy hranice lokality, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Letiště Kbely se strukturou areálů produkce), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek na transformaci dotčeného území pro městskou zástavbu je v rozporu s nadřazenou dokumentací (ZÚR hl. m. Prahy), která letiště Praha-Kbely vymezuje.

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

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

Připomínka

ID 3033580

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 112, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | PŘIPOMÍNKA 014: Přestavba strahovského stadionu a kolejí, změna na transformační plochy

Vyjádření

Navrhujeme změnit celý areál Strahov včetně přilehlých studentských kolejí na transformační území s možností zachovat vybrané fragmenty strahovského stadionu. Rozsáhlé území v atraktivní poloze blízko centra má být využito pro městskou zástavbu odpovídající jeho potenciálu.

Odůvodnění

Současný stav:

Areál zahrnuje obrovský nevyužitý stadion, zastaralé studentské koleje a rozsáhlé nevyužité plochy. Celé území má minimální intenzitu zástavby přes svou strategickou polohu.

Potenciál lokality:

Poloha: Docházková vzdálenost od Malé Strany, Břevnova a Hradčan
Dostupnost: Tramvajové linky, lanová dráha, pěší dostupnost metra, autobusy
Rozloha: Desítky hektarů umožňují vystavět kompletní novou městskou čtvrť

Navrhované řešení:

Změnit celý areál na transformační území Umožnit kompaktní městskou zástavbu:

Výšková hladina 6-8 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200-250 obyvatel/hektar Smíšené využití s byty, studentským bydlením, kanceláři

Možnost zachovat vybrané fragmenty stadionu pro sportovní využití nebo jako připomínku historie

Odůvodnění:

Strahov představuje jednu z největších nevyužitých ploch v atraktivní části Prahy. Obrovský stadion z éry komunismu, který měl sloužit spartakiádám, dnes nemá smysluplnou funkci. V době bytové krize je neudržitelné stabilizovat rozsáhlé nízkointenzivní využití v docházkové vzdálenosti od centra. Strahov by měl být transformován na moderní městskou čtvrť s vysokou kvalitou bydlení a veřejných prostorů. Vybrané části stadionu mohou být zachovány, ale většina území má sloužit potřebám současného města, nikoliv megalomanským vizím z minulého století, které evidentně zcela selhaly.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daných lokalitách, byly zejména dílčí úpravy nastavení výškové regulace a úprava (dílčí redukce) vymezení lokality 709 / Stadion Strahov, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a případně způsobu využití lokalit (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako zastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita rekreační vybavenosti Stadion Strahov se strukturou areálů vybavenosti a zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita občanské vybavenosti Koleje Strahov se strukturou areálů vybavenosti), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v těchto lokalitách může být doplňována městská zástavba ve formě rekreační nebo občanské vybavenosti bez nutnosti vymezení transformačních ploch.

Připomínka

ID 3033581

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 112, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | PŘIPOMÍNKA 014: Zrušit stabilizaci depa a garáží Kačerov, změna na transformační území

Vyjádření

Transformace areálu depa a garáží Kačerov

Navrhujeme změnit celý areál depa a garáží Kačerov na transformační území. Výjimečně dobře dopravně napojená lokalita má být využita pro městskou zástavbu, nikoliv stabilizována v nízkointenzivním technickém využití.

Odůvodnění

Současný stav:

Rozsáhlý areál depa metra, autobusových garáží a parkovišť zabírá desítky hektarů přímo u stanice metra Kačerov. Metropolitní plán navrhuje toto území stabilizovat, což je v příkrém rozporu s potenciálem lokality.

Potenciál lokality:

Dopravní uzel: Stanice metra C Kačerov, autobusové linky, napojení na magistrálu
Strategická poloha: Jižní brána Prahy s vazbou na D1

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje vystavět tisíce bytů

Navrhované řešení:

Změnit celý areál na transformační území Umožnit kompaktní městskou zástavbu:

Výšková hladina minimálně 7-9 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 250 obyvatel/hektar Smíšené využití s kanceláři a vybaveností

Technické zázemí MHD přesunout do méně hodnotné lokality nebo vyřešit v podzemních patrech

Odůvodnění:

Stabilizace depa a garáží přímo na stanici metra je urbanistickou chybou. Praha investovala miliardy do metra, ale nedokáže využít jeho potenciál tím, že nejcennější pozemky u stanic věnuje technickému zázemí. Každá koruna investovaná do dopravní infrastruktury by měla být maximalizována koncentrací

lidí v její docházkové vzdálenosti. Kačerov by měl být vzorem moderní zástavby na dopravním uzlu, nikoliv stabilizovaným depem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména dílčí úpravy vymezení lokality a nastavení výškové regulace, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Depo a garáže Kačerov se strukturou areálů produkce), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí: vymezení transformační plochy/ploch pro bydlení v dotčené lokalitě není žádoucí, cílem navržených regulativů je zachování flexibility prostorového uspořádání a rozvíjení produkčního využití. I zastavitelné produkční plochy a lokality jsou nutné pro zajištění fungování města.

Připomínka

ID 3033582

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | PŘIPOMÍNKA 015: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Jižní Město

Vyjádření

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:

Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné. Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře. Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje.

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území.

Navrhované řešení:

Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti. Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby. Preferovat model: veřejná

vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři
Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě
(minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:

Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:

Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, a týkající se ochrany stávající veřejné vybavenosti, bylo doupřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3033583

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | PŘIPOMÍNKA 016: Areál Letov změnit na transformační plochy

Vyjádření

Navrhujeme změnit areál Letov ze stabilizovaného na transformační území. Lokalita je dnes využívána pro sklady a výrobu s nízkou přidanou hodnotou, což neodpovídá potřebám a potenciálu města.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlý areál Letov, kde dnes převažují sklady, nízkohodnotová výroba a logistické provozy s minimální zaměstnaností a nízkým přínosem pro městskou ekonomiku. Jedná se o extenzivní využití s nízkým stavebním koeficientem a rozsáhlými zpevněnými plochami.

Nevhodné využití pro městské území:

Nízká přidaná hodnota: Sklady a základní výroba nepřinášejí městu kvalitní pracovní místa
Minimální zaměstnanost: Skladové provozy vytvářejí minimum pracovních příležitostí na hektar
Plýtvání prostorem: Extenzivní zástavba s velkými zpevněnými plochami

Degradace okolí: Skladové a výrobní provozy negativně ovlivňují okolní čtvrti

Potenciál lokality:

Poloha: Část Prahy s existující městskou infrastrukturou

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje transformaci na kvalitní městskou čtvrť
Dostupnost: Napojení na městskou dopravu

Navrhované řešení:

Změnit areál ze stabilizovaného na transformační území Umožnit dva scénáře transformace:

Varianta A - Moderní průmysl a služby:

Technologické parky, lehká výroba, výzkumná centra Vysoká zaměstnanost a přidaná hodnota

Minimální výšková hladina 4-5 podlaží

Varianta B - Smíšená městská zástavba:

Kombinace bydlení, kanceláří a moderních služeb Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar

Odůvodnění:

Sklady a nízkohodnotová výroba nemají v Praze místo. Toto využití patří na periferie nebo mimo město.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména úprava hranice lokality, úpravy nastavení výškové regulace, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Letov se strukturou areálů produkce), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že cílem navržených regulativů pro lokalitu 600 / Letov je rozvíjení produkčního využití. Dle odst. 2 čl. 62 je v zastavitelné produkční lokalitě a ploše "přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, a městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu." Tzn. regulativy MPP umožňují uvedenou variantu A - moderní průmysl a služby.

Praha má nedostatek ploch pro produkční využití, zastavitelné produkční lokality a plochy jsou pro fungování města důležité a nemělo by docházet k jejich přeměně na rezidenční čtvrti - viz podrobněji textová část odůvodnění, kapitola 9 k článku 62.

Připomínka

ID 3033584

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | PŘIPOMÍNKA 017: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Prosek

Vyjádření

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:

Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné. Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře. Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybavenost nelze postavit byty, které město potřebuje.

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území.

Navrhované řešení:

Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti. Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby. Preferovat model: veřejná

vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři
Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě
(minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:

Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného
areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:

Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní
deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje
veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích
bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty
a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více
očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou
tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami
a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží.
Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to,
co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných
evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo doupřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3033585

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | PŘIPOMÍNKA 018: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Ďáblice

Vyjádření

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:

Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné. Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře. Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje.

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území.

Navrhované řešení:

Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti. Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby. Preferovat model: veřejná

vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři
Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě
(minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:

Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného
areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:

Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní
deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje
veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích
bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty
a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více
očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou
tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami
a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží.
Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to,
co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných
evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu se připomínka týká dotčených ploch výškové regulace v lokalitě 506 / Sídliště Ďáblice částečně též vybraných

ploch v lokalitách: 113 / Staré Kobylisy, 311 / Nad Mazankou a 699 / Akademie věd I.

Lokality 113 a 311 jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, stabilizované, obytné lokality, první uvedená s heterogenní strukturou, druhá se strukturou zahradního města, čl. 103 odst. 3 se zde neuplatní. Pravidla výškové regulace pro budovy občanské vybavenosti se zde řídí dle čl. 103 odst. 2 - v odůvodněných případech lze překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvýše však o 2 RNP, a jen pokud není v rozporu s charakterem území, v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné v případě umístování těchto budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

V lokalita 699 je v MPP vymezena jako zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita občanské vybavenosti se strukturou areálů vybavenosti, čl. 103 odst. 3 se zde neuplatní. Výšková regulace se zde též řídí dle čl. 98 ve spojení s čl. 103 odst. 2

Připomínka

ID 3033586

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | PŘIPOMÍNKA 019: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Bohnice

Vyjádření

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:

Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné. Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře. Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje.

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území.

Navrhované řešení:

Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti. Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby. Preferovat model: veřejná

vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři
Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě
(minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:

Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného
areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:

Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní
deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje
veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích
bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty
a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více
očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou
tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami
a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží.
Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to,
co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných
evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo doupřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3033587

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | PŘIPOMÍNKA 020: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Červený Vrch

Vyjádření

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:

Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné. Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře. Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje.

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území.

Navrhované řešení:

Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti. Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby. Preferovat model: veřejná

vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři
Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě
(minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:

Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného
areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:

Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní
deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje
veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích
bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty
a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více
očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou
tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami
a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží.
Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to,
co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných
evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu se připomínka týká dotčených ploch výškové regulace v lokalitě 513 / Sídliště Červený Vrch a částečně i ploch v lokalitě 120 / Kladenská. Lokalita 120 je v MPP vymezena jako

zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou heterogenní, na dotčené plochy stávající veřejné vybavenosti se čl. 103 odst. 3 nevztahuje, řídí se čl. 103 odst. 2 - v odůvodněných případech lze překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvýše však o 2 RNP, a jen pokud není v rozporu s charakterem území, v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné v případě umístování těchto budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Připomínka

ID 3033588

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | PŘIPOMÍNKA 021: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Petřiny

Vyjádření

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška.

Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:

Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné. Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře. Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje.

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území.

Navrhované řešení:

Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti. Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby. Preferovat model: veřejná

vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři
Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě
(minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:

Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného
areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:

Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní
deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje
veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích
bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty
a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více
očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou
tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami
a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží.
Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to,
co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných
evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu se připomínka týká dotčených ploch výškové regulace v lokalitě 515 / Sídliště Petřiny s výjimkou jedné plochy v lokalitě 193 / Na Větrníku. Lokalita 193 je v MPP vymezena jako

zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou heterogenní, na dotčenou plochu stávající veřejné vybavenosti se čl. 103 odst. 3 nevztahuje, řídí se čl. 103 odst. 2 - v odůvodněných případech lze překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvýše však o 2 RNP, a jen pokud není v rozporu s charakterem území, v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné v případě umístování těchto budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Připomínka

ID 3033589

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | PŘIPOMÍNKA 022: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Řepy

Vyjádření

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:

Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné. Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře. Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje.

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území.

Navrhované řešení:

Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti. Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby. Preferovat model: veřejná

vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři
Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě
(minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:

Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného
areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:

Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní
deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje
veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích
bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty
a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více
očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou
tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami
a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží.
Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to,
co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných
evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3033590

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | PŘIPOMÍNKA 023: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Lužiny

Vyjádření

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:

Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné. Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře. Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje.

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území.

Navrhované řešení:

Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti. Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby. Preferovat model: veřejná

vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři
Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě
(minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:

Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného
areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:

Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní
deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje
veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích
bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty
a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více
očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou
tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami
a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží.
Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to,
co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných
evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo doupřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3033591

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | PŘIPOMÍNKA 024: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Nové Butovice

Vyjádření

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Odůvodnění

Současný stav:

Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška.

Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:

Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné. Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře. Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje.

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území.

Navrhované řešení:

Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti. Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby. Preferovat model: veřejná

vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři
Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě
(minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:

Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného
areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:

Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní
deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje
veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích
bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty
a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více
očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou
tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami
a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží.
Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to,
co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných
evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu (dotčené plochy výškové regulace v lokalitě 527 / Sídliště Nové Butovice) se připomínka týká v nejvýchodnější části budovy č. p. 2176, k.ú. Stodůlky. Nejedná se o budovu stávající

občanské nebo komerční vybavenosti, návrh MPP zde stávající veřejnou vybavenost nevymezuje (dle evidence KN jde o stavbu technického vybavení), a je součástí zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Výškové omezení dle čl. 103 odst. 3 se na tuto budovu nevztahuje.

Připomínka

ID 3033592

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | PŘIPOMÍNKA 025: Zrušení tenisových areálů Štvanice

Vyjádření

Navrhujeme zrušit tenisový areál na Štvanici a změnit území na veřejný park přístupný všem obyvatelům. Uzavřený sportovní areál s mimořádně omezeným využitím privatizuje cenné veřejné prostranství v centru města. Architektura stadionu je zanedbaná, zároveň odmítáme plýtvání veřejných zdrojů na soukromé hobby.

Odůvodnění

Současný stav:

Štvanice - ostrov v centru Prahy s unikátní polohou mezi Holešovicemi a Karlínem - je z velké části okupována uzavřeným tenisovým areálem sloužícím pouze úzkému okruhu členů tenisového klubu.

Problémy:

Privatizace veřejného prostoru: Rozsáhlé území v centru města slouží exkluzivně minoritě Minimální využití: Tenisové kurty jsou využívány pouze občasně

Bariéra: Oplocený areál vytváří mrtvou zónu uprostřed jinak atraktivního ostrova Nespravedlnost: Veřejný pozemek v centru slouží zájmovému spolku

Potenciál lokality:

Poloha: Ostrov v centru Prahy s výjimečným potenciálem pro veřejný prostor Dostupnost: Docházková vzdálenost z Holešovic i Karlína

Veřejná potřeba: Praha trpí nedostatkem kvalitních veřejných parků v centru

Navrhované řešení:

Zrušit tenisový areál a vytvořit veřejný park přístupný všem Zachovat část ploch pro veřejně přístupné sportovní aktivity Doplnit kvalitní veřejný prostor se zelení a vybavením Zpřístupnit celý ostrov

Odůvodnění:

Privatizace cenného veřejného prostoru v centru města pro exkluzivní tenisový klub je neodpuštělná. Štvanice má sloužit všem obyvatelům Prahy, nikoliv úzkému okruhu členů sportovního spolku. Veřejný zájem na kvalitním veřejném prostoru přístupném všem výrazně převažuje nad zájmem minority na uzavřeném sportovním areálu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavek na zrušení tenisového areálu na Štvanici a změnu na veřejný park nebude do MPP zapracován. Území je v projednané verzi návrhu MPP vymezeno jako stabilizovaná plocha stávající rekreační vybavenosti a nejde o měněnou část návrhu. Jedná se o stávající funkční sportovní areál s dlouhou tradicí, který MPP potvrzuje, v evidenci Katastru nemovitostí je způsob využití dotčených pozemků - sportoviště a rekreační plocha.

Připomínka

ID 3033593

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | PŘIPOMÍNKA 027: Zrušení stadionu pro chrtí závody/zápasy, změna na transformační území

Vyjádření

Navrhujeme zrušit stadion pro chrtí závody/zápasy a změnit území na transformační plochu pro městskou zástavbu. Rozsáhlý areál sloužící pro pochybnou zábavu spojenou s týráním zvířat má být využit pro potřeby města. Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlý areál stadionu pro chrtí závody, který slouží úzké skupině zájemců o tuto aktivitu. Areál zabírá cenné městské území pro účely, které jsou nejen marginální, ale i eticky problematické.

Odůvodnění

Problémy:

Týrání zvířat: Chrtí závody a zápasy představují formu týrání zvířat pro zábavu.

Veřejný prostor: Pokud si někdo chce týrat zvířata, ať to dělá ve sklepě, ne na stadionu

Minimální využití: Stadion je využíván pouze příležitostně úzkou skupinou zájemců o týrání zvířat
Plýtvání plochou: Rozsáhlý areál v době bytové krize slouží pochybné zábavě

Veřejný zájem: Městský zájem není podporovat aktivity spojené s utrpením zvířat

Potenciál lokality:

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje výstavbu stovek bytů
Městská poloha: Území s existující infrastrukturou
Dostupnost: Napojení na městskou dopravní síť

Navrhované řešení:

Zrušit stadion pro chrtí závody

Změnit území na transformační plochu Umožnit městskou zástavbu:

Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar Smíšené využití s občanskou vybaveností

Odůvodnění:

V 21. století nemá Praha rezervovat veřejné pozemky pro aktivity spojené s týráním zvířat. Chrtí závody a zápasy jsou formou zábavy založené na utrpení, to není veřejný zájem, který by si zasloužil ochranu v územním plánu. V době bytové krize je absurdní stabilizovat rozsáhlý areál pro marginální aktivitu, která

navíc porušuje základní principy ochrany zvířat. Veřejný zájem na dostupném bydlení výrazně převažuje nad zájmem minority na veřejném týrání zvířat.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán nestabilizuje konkrétní využití, území je součástí lokality rekreační vybavenosti sdružující více sportovních či rekreačních ploch. Toto vymezení v nebylo po veřejném projednání v návrhu MPP upraveno, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3033594

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | PŘIPOMÍNKA 028: Transformace polí na Dívčích Hradech
na Transformační plochu

Vyjádření

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v blízkosti trasy metra B jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Odůvodnění

Současný stav:

Území v blízkosti metra B (nepříliš vzdálené od centra města) slouží jako pole a louky pro koně. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení

v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Prokopského údolí. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojížděním.

Nesoulad s prioritami města:

Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:

Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho

z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména změna využití jižní části nezastavitelné transformační plochy (původní označení 412/926/5378) z přírodní na rekreační, která nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti

a stability lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita se strukturou zemědělské krajiny v rovině, včetně individuálního regulativu využití území omezující umístování staveb, zařízení a jiných opatření v této lokalitě - viz podrobněji KLZ 300/Využití území), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součásti enkláv otevřené krajiny, nebo krajinného rozhraní se specifickým cílovým charakterem nezastavitelných lokalit. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Blízkost metra či centra sama o sobě nezakládá důvod ke změně charakteru lokality. Vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku.

Změna na zastavitelné rozvojové plochy by znamenala značný zábor zemědělské půdy (zčásti I. třídy ochrany).

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

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3033595

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | PŘIPOMÍNKA 029: Transformace polí na Vidouli na
Transformační plochu

Vyjádření

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v blízkosti trasy metra B jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Odůvodnění

Současný stav:

Území v blízkosti metra B (nepříliš vzdálené od centra města) slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Přírodního parku Košíře-Motol. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města:

Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:

Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména úprava/upřesnění znění individuálního regulativu stanoveného pro nezastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím (413/899/9009), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako

nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Vidoule se strukturou krajiny výrazných vrchů), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součásti enkláv otevřené krajiny se specifickým cílovým charakterem nezastavitelných lokalit. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Blízkost metra či centra sama o sobě nezakládá důvod ke změně charakteru lokality. Vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku.

Vymezení lokality 899 / Vidoule jako nezastavitelné je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR hl. m. Prahy). Změna na zastavitelné rozvojové plochy by znamenala značný zábor zemědělské půdy (byť nižší bonity, resp. třídy ochrany) a částečně i zábor lesních pozemků.

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

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

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

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

Připomínka

ID 3033596

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | PŘIPOMÍNKA 030: Transformace polí v Trojmezí
z nezastavitelného území na Transformační plochu

Vyjádření

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v Trojmezí jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Odůvodnění

Současný stav:

Území v Trojmezí vzniklo jako “zbytkový prostor” okolní výstavby. V současnosti slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Hostivařský lesopark. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem. V okolí je už několik lesoparků, jejich role by měla být posílena koncentrací zdrojů, ne přidáním dalšího lesoparku na úkor rozvoje.

Nesoulad s prioritami města:

Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:

Část Trojmezí, na které se nyní nacházejí pole a zahradkářská kolonie, by měla být překlasifikována na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková

hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byla zejména úprava hierarchické úrovně parku Trojmezí a úprava vymezení (rozšíření na celou lokalitu) nezastavitelné transformační plochy

s rekreačním využitím (413/915/9062), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, transformační, rekreační lokalita Trojmezí se strukturou leso-zemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součást enkláv otevřené krajiny. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi. Vymezení lokality 915 / Trojmezí jako nezastavitelné je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR hl. m. Prahy).

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí

návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

Připomínka

ID 3033597

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | PŘIPOMÍNKA 031: Transformace golfových hřišť na
Transformační plochy

Vyjádření

Metropolitní plán vyznačuje golfová hřiště na území Prahy jako nezastavitelné plochy. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokalit a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby městské čtvrti.

Odůvodnění

Současný stav:

Na území Prahy se nachází řada rozsáhlých golfových hřišť v lokalitách s vysokým potenciálem pro rozvoj. Golfová hřiště patří mezi nejméně efektivně využívaná území s nízkým počtem uživatelů na pochu a vysokými náklady na provoz (vč. nároků na závlahu). Dá se předpokládat, že většina golfových hřišť by přirozeně prošla transformací na efektivnější využití, pokud by to majitelům těchto pozemků bylo umožněno.

Nesoulad s prioritami města:

Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhou veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:

Veškerá golfová hřiště na území Prahy by měla být překlasifikována na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Jedná se například o hřiště v Motole, Modřanech, Vinoři, Hostivaři a na Černém Mostě. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených

stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Parková sportoviště vymezená v zastavitelném území jsou stabilizována jako specifická forma rekreace ve městě, podílí se na charakteru nestavebních lokalit a městských parků. Jejich paušální transformace na obytné plochy by byla neuváženou změnou charakteru těchto území, jež se podílejí na kvalitě života ve městě, které má vhodnější místa pro zvýšení obytného potenciálu.

Parková sportoviště v otevřené krajině přispívají k rekreační funkci a ekologické stabilitě, často jsou součástí krajinného rozhraní. MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny a zohledňuje veřejný zájem ochrany ZPF. Změna na zastavitelné rozvojové plochy by znamenala značný zábor zemědělské půdy a odklon od koncepce kompaktního města.

Připomínka

ID 3033598

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | PŘIPOMÍNKA 032: Transformace polí a luk na Vypichu, Bílé Hoře a Pod Ladronkou z nezastavitelných území na Transformační plochy

Vyjádření

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole a louky v blízkosti Vypichu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Odůvodnění

Současný stav:

Území Vypichu slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Ladronka, Motolský háj a Hvězda. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města:

Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:

Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daných lokalitách, byly zejména vymezení plochy les na lesních pozemcích severně od navrženého koridoru Břevnovské radiály v lokalitě Motolský háj, vymezení návrhového prvku technické infrastruktury –Sběrný dvůr Vypich, doplnění koridoru Břevnovské radiály v proměnné šířce včetně VPS

v úseku Vypich-Malovanka, vymezení územní rezervy pro trasu metra S v úseku nemocnice Motol-Zličín, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, způsobu využití a případně stability dotčených lokalit (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako: zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Ladronka, Pod Ladronkou, Bělohorská pláň se strukturou parkového prostranství; zastavitelná nestavební, transformační, rekreační lokalita Motolský háj se strukturou parkového lesa), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené lokality jsou metropolitním parkem (Ladronka a Pod Ladronkou), neboj čtvrtovým parkem (Motolský háj, Bělohorská pláň), a jsou součástí městské přírody. Plošné nahrazení takového prvku obytnou zástavbou by bylo v rozporu s koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a neuváženým zásahem do stávající struktury.

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

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

Připomínka

ID 3033599

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | PŘIPOMÍNKA 033: Rozšíření transformačního území Areálu Běchovice o přilehlá pole a louky

Vyjádření

Rozšíření transformačního území Areálu Běchovice o přilehlá pole a louky

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole a louky v blízkosti transformačního území Areálu Běchovice jako nezastavitelná. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby veliké nové městské čtvrti.

Odůvodnění

Současný stav:

Areál Běchovice má vysoký potenciál pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Xaverovský háj. Pro ucelenější výstavbu, která by umožnila vznik kvalitní městské čtvrti propojené s existujícími městskými útvary by bylo vhodné do transformačního území zahrnout i přilehlá pole a louky mezi Areálem Běchovice a čtvrtí Běhovice.

Nesoulad s prioritami města:

Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:

Celé polí a luk v okolí Areálu Běchovice by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní

městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území daných lokalit,

byla zejména dílčí úprava vymezení hranice lokalit - mírné rozšíření zastavitelné lokality Areály Běchovice v jihovýchodní části a vymezení nezastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím a cílovou charakteristikou plochy: louka a pastvina, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití dotčených částí daných lokalit (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako nezastavitelná, stabilizovaná, přírodní lokalita Dolní Počernice – Újezd nad Lesy se strukturou leso-zemědělské krajiny; nezastavitelná, stabilizovaná, přírodní lokalita Vidrholec a Xaverovský háj se strukturou lesní krajiny v rovině; nezastavitelná, transformační, rekreační lokalita Kyje – Horní Počernice se strukturou leso-zemědělské krajiny.), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že rozšiřování zastavitelných ploch v dotčeném území by bylo v rozporu s limity využití území (ÚSES, zvláště chráněné území ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., přírodní park, ochrana ZPF).

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

Připomínka

ID 3033600

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | PŘIPOMÍNKA 034: Transformace luk Pražský zlom v okolí

Hloubětína z nezastavitelné na Transformační plochu

Vyjádření

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé louky v bezprostřední blízkosti Metra B (zejména stanice Hloubětín) jako nezastavitelné. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby nové městské čtvrti.

Odůvodnění

Současný stav:

Území v okolí metra slouží jako málo využívané louky, křoviny a zahrádkářská kolonie. Jedná se o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu v bezprostřední péší blízkosti metra B, linek tramvaje a kvalitní zeleně, např. Nad Krocínkou Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města:

Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:

Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území dané lokality, byly zejména dílčí úprava vymezení hranice lokality - redukce ve východní části, vymezení koridoru územní rezervy pro tramvajovou trať, dílčí upřesnění vymezení ÚSES v jižní části lokality, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se

zastavitelnosti, stability a způsobu využití dané lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Pražský zlom se strukturou krajiny výrazných údolí), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součásti krajinného rozhraní se specifickým cílovým charakterem nezastavitelné lokality. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Blízkost metra, jiného kapacitního dopravního uzlu veřejné dopravy či centra nebo subcentra sama o sobě nezakládá důvod ke změně charakteru lokality. Vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku.

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

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

Připomínka

ID 3033601

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 500

Podatel | **ANTOŠ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOBTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dyaxm29k

Lokalita | 363, 077, 364, 365, 552, 553, 399, 842, 978, 936, 914, 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | PŘIPOMÍNKA 035: Transformace luk Tábor / Malešická
louka z nezastavitelné na Transformační plochu

Vyjádření

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé louky v dnes obtížně přístupné oblasti Tábor (známé též jako Malešická louka) jako nezastavitelné. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby nové městské čtvrti.

Odůvodnění

Současný stav:

Území slouží jako málo využívané louky, pole a křoviny. Vzhledem ke svému rozsahu a úmírnění se jedná o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, zejména ve spojení s dalšími úpravami okolí včetně posílení MHD. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města:

Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:

Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené lokalitě, byly zejména změny ve vymezení návrhových prvků dopravní infrastruktury a souvisejících VPS (zařízení na železnici - odstavné koleje Malešice-Tábor a upřesnění vymezení tunelového úseku konvenční železniční tratě Praha-Libeň – Praha-Hostivař), které nesouvisí s předmětem

požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití dané lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Tábor se strukturou leso-zemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku. Dotčené území je v MPP vymezeno jako součást enkláv otevřené krajiny. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo zábory PUPFL (limit využití území), částečně též nové zábory ZPF (byť jde o ZPF nižší třídy ochrany)..

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

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

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

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

Připomínka

ID 3037071

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 501

Podatel | **LEDEREROVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOM8R

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZOM8R a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPXPQZEUGP

Připomínka

ID 3034370

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 506

Podatel | **DVOŘÁK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMI23

Identifikátor podání Portálu Pražana | rpyujirq

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Připomínkující předkládá zásadní připomínky k návrhu Metropolitního plánu týkajícího se pozemku parc. č. 674/5 v k.ú. Vinoř a žádá, aby této připomínce, tj. původnímu požadavku na změnu bylo vyhověno. Připomínkující znovu konstatuje, že navrhoval změnu využití předmětného pozemku, když stav dle ÚP je celoměstský systém zeleně, orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, louky, pastviny, zeleň městská a krajinná a navrhovaná změna byla „oddech - naučná a poznávací aktivita (S06), když změna se měla týkat celého předmětného pozemku.

Odůvodnění

Vlastník pozemku parc. č. 674/5, o výměře 18081 m², druh pozemku trvalý travní porost, k. ú. Vinoř, obec Praha, tímto ve stanovené lhůtě podává tyto připomínky k návrhu MP, když tyto připomínky považuje za zásadní.

Připomínkující konstatuje, že mu bylo vydáno rozhodnutí Městské části Praha 19, Úřadu MČ Praha 19, odbor výstavby-stavební úřad dne 4.4.2018 č. j. P19 1736/2018-OV/Š, které nabylo právní moci dne 24.4.2018, když tímto rozhodnutím byl vydán souhlas týkající se stavby „Novostavba seníku a objektu pro skladování plodin na pozemku parc. č. 674/5 v k. ú. Vinoř“, a to souhlas obsahující rozhodnutí o umístění stavby dočasné s dobou trvání do dne 31.12.2042.

S ohledem na skutečnost, že předmětný pozemek se nachází v intravilánu HMP a navazuje na zastavěnou část Městské části Praha-Vinoř (od zastavěné části jej dělí pouze jeden úzký pozemek parc. č. 673), požádal připomínkující o změnu územního plánu HMP,

a to podnětem č. 169/2017, když tento podnět byl součástí návrhu na pořízení změny vlny 26 ÚP SÚ HMP.

K tomuto podnětu č. 169/2017 připomínkující doložil všechny potřebné listiny, včetně vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 6.11.2019 č. j. MHMP 2219060/2019, ze kterého vyplynulo, že pořízení změny územního plánu v případě tohoto pozemku není potřeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Připomínkující si je vědom toho, že ohledně jeho předmětného podnětu Zastupitelstvo HMP již jednalo, avšak s ohledem na současnou situaci a přípravu metropolitního plánu, znovu navrhuje, aby došlo ke změně ve využití předmětného pozemku tak, jak bylo navrhováno.

Pozemek je z hlediska funkčního využití rozdělen do 3 částí:

OP/NL - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny a louky a pastviny,

PS - sady, zahrady a vinice,

ZMK - zeleň městská a krajinná.

Pozemek je možné osázet zelení, ovocnými stromy, eventuálně využít jako pastviny a pro tyto účely je možné zřizovat účelové komunikace a stavby pro provoz a údržbu.

Ze zemědělského půdního fondu bylo dočasně odňato 220 m² pro výstavbu zemědělského objektu.

Zemědělský objekt je osazen od komunikace cca 40 m, půdorysně má tvar lichoběžníku, když přístup na pozemek je z místní asfaltové komunikace a je vybudován sjezd z ulice Bohdanečská.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Připomínka

ID 3025047

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 515

Podatel | **PETROV JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHHN1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 22v3ymff

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Podávám 34 připomínek konkrétně vymezených v příloze.

Pozn. pořizovatele: Přílohy jsou součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZNRF6

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3025049

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 517

Podatel | **EISLEROVÁ SARAH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJUXJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 232zzwgj

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**Připomínka proti Metropolitnímu plánu - 610/-/159 Komunikace
Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed****Odůvodnění****Adresát:****Magistrát hlavního města Prahy (MHMP)****Odbor územního rozvoje****Mariánské náměstí 2/2****110 01 Praha 1****Podatel:**

V Praze dne 01.12.2025

**Věc: Připomínka proti Metropolitnímu plánu - 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav –
střed**

Vážený pane/paní,

tímto podávám připomínku k Metropolitnímu plánu - 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed
z následujících důvodů:**I. Ochrana přírody dle zákona č. 114/1992 Sb.**

Kyjovský potok je v místě jeho vyústění k Jílovišťské obklopen lesem. Jde o historický vodní tok, obklopený vzrostlými, staletými stromy, které utvářejí tzv. **údolní nivu, tedy významný krajinný prvek dle § 3 odst. 1 písm. b) a dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je nutné k takovému zásahu opatřit stanovisko orgánů ochrany životního prostředí.** Tyto významné krajinné prvky jsou chráněny zákonem před poškozováním a ničením. Stavba plánované dvouproudé silnice tímto místem by vyžadovala vykácení této údolní nivy a její naprosté zničení v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. Povinnost chránit přírodní hodnoty a kvalitu bydlení vyplývá i z § 18 odst. 4 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb.

Samotné kácení vzrostlých stromů je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody upraveno v §7 Ochrana dřevin, §8 Povolení ke kácení dřevin a v § 9 Náhradní výsadba a odvozy. Navíc jsou v místě i 200 leté památné stromy podle § 46 tohoto zákona, které je dle § 46 odst. 2 zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji.

II. Biotop chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb.

Plánovaná komunikace má vést přes pozemek 2368/1, k.ú. Lipence, který je vzrostlým lesem kolem Kyjovského potoka s hodnotnými, starými stromy. Jedná se o místní park, který slouží k procházkám a k rekreaci. Zničení tohoto významného krajinného prvku znehodnotí ekologickou hodnotu lokality a Lipenců jako celku. Opakovaně zde byly pozorovány druhy: ledňáček říční (Alcedo atthis - zvláště chráněný druh), volavky popelavé (Ardea cinerea - přísně chráněný druh), datel černý (Dryicicus Martius), tesaříci (Cerambyx) různých poddruhů, ropuchy obecné (chráněný druh), skokan zelený, netopýří (silně ohrožený druh, zvláště chráněný druh), další výjimečnou i chráněnou floru a faunu. Zničení této lokality silnicí tak zničí lokality pro ekosystém těchto chráněných druhů.

III. Dopravní nebezpečnost

Navrhované MP vedení **nebylo ověřeno ani orientační dopravní studií.** Stávající terén je výškově členitý a překonání rokle potoka je problematické (více než 5m hluboká). Šířkový probíl ul. Jílovišťské je 5,5m a sklonu severním směrem 6-8%. s jednostranným chodníkem v šířce 1m. Napojení do této komunikace v zatáčce před p.č. 314/13 je z bezpečnostních a výhledových poměrů zcela nereálné.

Zatáčka Jílovišťské u domu č.p. 550 je z hlediska nehodovosti dle statistik Policie ČR vysoce rizikovou a nebezpečnou, dochází zde k častým nehodám. Silnice je zde úzká a vozidla mají značné problémy se vyhnout. Je zde předepsána rychlost **30 km/hod.** Podle Ústavu soudního znalectví v dopravě ČVUT z listopadu 2025 zde

byla naměřena maximální rychlost vozidla 98 km/hod a V85 byla 55 km/hod. 92% vozidel zde překročilo povolenou rychlost.

Závěr:

Závěrem žádám, aby bylo od navrhovaného řešení z důvodu porušení Ústavy, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i dalších legislativních ustanovení upuštěno.

S pozdravem

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovištské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě neuzpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovištskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativu k jediné stávající dopravní relaci ulic Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovištskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovištskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovištskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále

Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu): lokalita Jílovišská 550, Praha-Lipence – PM10 13,25 µg/m³; PM2,5 7,56 µg/m³; NO2 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³ bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM10 12,8-15,4 µg/m³; PM2,5 7,4-8,2 µg/m³; NO2 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³ mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM10 20 µg/m³; PM2,5 10 µg/m³; NO2 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v roklí Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámeč

dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec

dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízení územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030004

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 517

Podatel | **EISLEROVÁ SARAH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8AQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | pwimdw3a

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

**Připomínka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín v k.ú:
Lipence, obec Praha.**

**Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání
připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089,
2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuty jako stavební a žádám
o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky
navazovala na přilehlé stavební parcely.**

Odůvodnění

Tímto podávám nesouhlasnou připomínku k Metropolitnímu plánu
konkrétně k území - 406/Kazín z následujících důvodů:

Podle návrhu **změny z roku 2025 oproti roku 2022** Metropolitního
došlo ke změně jak v grafické tak i textové části ve výše uvedeném
území, které zahrnuje parcely přiléhající k ulici Na Lhotkách například
p.č. 2005/01, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2027, 2030/1, 2030/2, 2029,
2032, 2031, 2090, 2089, 2090/1, 2088/4, 2088/3, 2091/2, 2092/5,
2092/7, 2092/6 z nichž jen některé jsou nelogicky zahrnuty do
stavebních bloků **zahrady** ve struktuře zahradního města a jiné
naopak zahrnuty do zahrádkových osad. Toto diskriminační členění
nemá v této lokalitě u přilehlých parcel v ulici Na Lhotkách žádné
opodstatnění. A to jak z důvodu, že všechny parcely jsou stejné svým
charakterem a funkcí všechny odpovídají svým charakterem
stavebním parcelám zahrady ve struktuře zahradního města. Žádná
z uvedených parcel neodpovídá zahrádkové osadě, všechny jsou
odděleny vlastními ploty, nemají žádné společné budovy, zařízení
atd. které je typické pro osady. Všechny jsou zasíťovány a vhodné
k trvalému bydlení, k čemuž jsou již dnes využívány.

Vzhledem k tomu jak se tato lokalita vyvinula od dob minulých zde díky tomu panuje větší klid, bezpečnost a pořádek. Bylo by na místě snahu obyvatel těchto parcel podpořit.

Všichni pevně věříme, že si před vyhodnocením připomínky řádně prostudujete danou lokalitu včetně odůvodnění krycího listu který jste vy a vaši kolegové dávali dohromady a který přímo navrhl ke kladnému vyřízení tohoto požadavku. A pevně věřím, že rozhodnete správně tak že zarovnáte hranici stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města dle návrhu, tak aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 v tomto území byli klasifikováni správně vzhledem ke svému charakteru, využití a funkci.

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuti jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

S pozdravem

Sarah Eislerová

nar: 06.02.2002

Sezimova 481/15

Praha 4

140 00

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Připomínka

ID 3025060

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 523

Podatel | **JODL RICHARD**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ55R

Identifikátor podání Portálu Pražana | 24cpitnx

Lokalita | 522, 217

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Hřiště Chalabalova nemá být stavební blok

Odůvodnění

1. V minulé verzi bylo Hřiště Chalabalova (pozemek 1165/37 v k.ú. Stodůlky a okolní) v

Metropolitním plánu označeno jako Park ve volné zástavbě, nyní je označeno jako

stavební blok. Je to změna neopodstatněná, na hřišti žádná stavba není.

2. Všechna okolní podobná hřiště jsou označena jako Park ve volné zástavbě, tato změna

tedy byla účelová, týkající se pouze těchto pozemků, které patří developerovi

Rezidence Výhledy s.r.o., Na Návsí 12, Osnice, 25242 Jesenice.

3. Městská část Praha 13 nesouhlasí s výstavbou rezidenčního projektu Bytový dům

Stodůlky na hřišti Chalabalova , viz usnesení Zastupitelstva Městské části Prahy 13

R 0254/2025 ze dne 09.06.2025 (přiloženo)

4. Magistrát hl.m. Prahy souhlasil s odkupem / výměnou pozemků na hřišti Chalabalova

s developerem (usnesení 26/7ze dne 11.9.2025, přiloženo), ale tato neodůvodněná

změna na stavební blok může podstatně zdražit nebo znemožnit tuto výměnu.

5. Změna hřiště na stavební blok jde proti zájmům občanů i města, slouží pouze

finančním zájmům developera

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití OB-čistě obytné), přičemž jeho poloha (okrajová část lokality s modernistickou strukturou, kdy v urbanistických souvislostech je nutno vnímat tento pozemek společně s pozemky parc. č. 1080/13 a 1086/3 v k. ú. Stodůlky jako součást logické kompoziční skupiny okrajových stavebních bloků), návaznosti na okolní zástavbu a dostupná infrastruktura předurčují jeho využití pro stavební rozvoj.

Veřejná vybavenost (např. hřiště) by měla být primárně umísťována na pozemcích ve vlastnictví hlavního města (případně městské části či jiných subjektů ovládaných hl. městem), které umožňují dlouhodobou správu, údržbu a garantovaný veřejný přístup bez omezení. V rámci lokality je navíc zřejmé, že značná část stávajících veřejně přístupných hřišť je situována právě na pozemcích ve vlastnictví hlavního města, což odpovídá standardní praxi při zajišťování veřejné infrastruktury.

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

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

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

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

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

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

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

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

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

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

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025061

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 524

Podatel | **JIRÁK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03ST9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 24e9apti

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Požadujeme rozšíření/zkapacitnění a modernizaci Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání vymezení ČOV není měněnou částí. Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů.

Modernizace předmětné ČOV není předmětem územního plánu, ale náleží navazujícím řízením.

Připomínka

ID 3025070

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 528

Podatel | **REGUŠ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDF1KA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 25qcwnvh

Lokalita | 185

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování zeleně

Vyjádření

Rád bych připomínkoval zachování zeleně v zástavbě rodinných domů na Chodovci a okolí. Poslední zeleň se vyskytuje u zastávky Chodovec a pár stromů u Burger Kinga.

Odůvodnění

Při silnějších deštích už zem nevsakuje všechnu vodu, není schopná ji absorbovat. Dole na křižovatce sjezdu z D1 na Spořilov a Türkovou ulicí se tvoří obrovská louže.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se týká lokality, která se dále člení na stabilizované plochy a rozvojové plochy. V rámci stabilizovaného území je využití doplněné vymezením soukromých zahrad. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Vymezení městských parků nebo jiných nestavebních bloků nebylo vyhodnoceno jako převažující zájem v území. Nedostatečné řešení kanalizačních vpustí na křižovatce s ulicí Türkova je pod podrobnost Metropolitního plánu.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3025074

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 532

Podatel | **MIKRO PRAHA spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHLH3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 27czvbr6

Lokalita | 942, 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Dubeč - změna využití pozemku p. č. 1515/4, kú. Dubeč

Vyjádření

Ve vystaveném Metropolitním plánu došlo v obci Dubeč oproti stávajícímu Územnímu plánu k rozšíření zastavitelné části obce Dubec o pozemky p. č. 1515/5, 1515/4, 1515/2 kú. Dubeč.

Nově zastavitelné pozemky plynule navazují na stávající zástavbu vesnického charakteru a využívají přístupu podél komunikace Netlucká. Rozšíření podél komunikace je s ohledem na požadavky na výstavbu logické, a proto žádáme o **možnost rozšíření zástavby i na pozemek p. č. 1515/64 kú. Dubeč**. Charakter nové zástavby by se nezměnil.

Odůvodnění

- Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Dubeč se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Úvalské plošiny.
 - Lokalita Dubeč je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice v okolí dnešního náměstí U Lípy svobody a Lipového náměstí, obklopených rodinnými domy a doplnění chybějící občanské vybavenosti. Stávající zástavbu doplňují plochy rozvojové s obytným využitím, které prostorovým uspořádáním i využitím navazují na stabilizovanou část lokality. V ulici V Kališti podpořit parkové úpravy uličního prostranství.
-

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravil ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Připomínka

ID 3025079

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 535

Podatel | **HLAVÁČEK MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGX37

Identifikátor podání Portálu Pražana | 28jugunb

Lokalita | 591

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Severní XI

Vyjádření

Navrhuji zvýšení možné podlažnosti staveb na celém vyznačeném území mezi Jižní Spojkou a ulicí Severní XI na minimálně 4 podlaží.

Odůvodnění

Z pozice rezidenta Starého Spořilova navrhuji umožnění vyšší výstavby na parcelách ve vyznačené oblasti. Vyšší zástavba by mohla mít pozitivní vliv na odstínění rezidenční oblasti Starého Spořilova od hluku z dopravy na Jižní Spojce a mostu na komunikaci 5. května, kterým je nyní území výrazně zatíženo. Zástavby v tomto místě může zároveň vytvořit možnost pro vznik veřejné vybavenosti a případně dalších služeb, které v tomto místě pro rezidenty chybí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V platném ÚP SÚ se jedná o stabilizovanou plochu VN. Výšková regulace odpovídá stavu v území. Z důvodu podpory flexibility v produkčním využití dle čl. 103 odst. 4 v lokalitách struktur areálu produkce mohou budovy nebo jejich části v uvedených případech překročit maximální počet RNP s ohledem na charakter území.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu

by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3030309

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 535

Podatel | **HLAVÁČEK MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGXR

Identifikátor podání Portálu Pražana | r8f9tiau

Lokalita | 770, 361, 076

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Zanesení požadavku na pěší a cyklistické propojení lokality Starý Spořilov v prodloužení ulice Boční II a transformační plochy Roztyly.

Odůvodnění

Propojení bylo navrženo v územní studii zpracované pro lokalitu Roztyly z 09/2020. Ulice Boční II tvoří výraznou urbanistickou osu Starého Spořilova a bohužel je zakončena jako slepá komunikace. Pro zlepšení propojení těchto dvou lokalit by bylo vhodné v tomto místě realizovat další propojení. Minimálně by se mělo jednat o pěší a cyklistické propojení, uvažovat by se ale myslím dalo i o propojení pro automobily. Lokalita Starého Spořilova byla výstavbou komunikace 5. května výrazně urbanisticky odříznuta, toto napojení by mohlo přispět k jejímu přirozenému napojení do městského organismu a pomoci tak redukovat bariéru, kterou nyní komunikace 5. května v území tvoří. Zároveň by toto propojení zkrátilo docházkovou vzdálenost na metro pro obyvatele značené části Starého Spořilova, zaměstnance Geofyzikálního ústavu v Boční II 1401 a další.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákrese, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv vymezení pěšího a cyklistického propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán vymezuje pouze vybrané lávky a podchody vymezené jako významné propojení pro bezmotorovou dopravu, v této lokalitě již vymezuje další dvě stávající propojení. Vymezit všechny možné propojky by bylo mimo podrobnost územního plánu a MPP se tak soustředí pouze na ty nejvýznamnější a nutné překonání bariér. Samozřejmě, jak je v textové části i v odůvodnění uvedené, MPP nezamezuje doplňování dalších záměrů. Realizace lávky na základě studie je tak zcela v souladu s regulativy MPP.

Připomínka

ID 3025723

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01CKC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5r37a3dn

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | nepřipravený záměr hřbitova dle návrhu MČ Praha Lipence

Vyjádření

Nesouhlasím s umístěním hřbitova, urnového háje či jinak vnímaného pietního místa bez dalšího posouzení a přesné specifikace případné rozlohy v m².

Odůvodnění

Městská část požaduje umístění hřbitova v této ploše, avšak záměr je zcela nepřipraven, absentuje přesná specifikace a posouzení vhodnosti včetně analytického materiálu, který by vyhodnocoval požadavek na budoucí rozlohu areálu. V případě umístění bodové značky pro hřbitov bez specifitějšího vymezení by městská část zřejmě požadovala vykoupit celý pozemek bez zjevného důvodu a nevhodně a za prostředky požadované po hl. m. Praze, čímž by v důsledku bylo nevhodně zacházeno i s finančními prostředky hl. m. Prahy. Smyslem do budoucna je promyšlený návrh pietního prostoru, nikoliv pochybný nákup zbytně velkého pozemku převážně z důvodu jeho vlastnictví specifickým subjektem na konci volebního období. Umístění hřbitova do navržené plochy je nevhodné zejména s ohledem na svažité terén a vzdálenost od nejbližší zastávky MHD. V jiné své připomínce navrhuji alternativní vhodnější plochu pro umístění pietního místa.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu. Předmětná plocha je vymezena jako les na lesních pozemcích.

Připomínka

ID 3025724

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01CKC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5r37a3dn

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | nová škola Lipence - upřesnění bodu 800/260/1567

Vyjádření

Požaduji, aby případné umístění nové základní školy v Lipencích bylo vymezeno pouze ve stávajících zastavitelných plochách a to zejména na jednom z míst dle nákresu, kde už se plochy nebo bodové značky pro veřejnou a občanskou vybavenost nacházejí, avšak nemají přesnou specifikaci a zároveň tuto skutečnost blíže specifikovat i v krycím listu lokality pro vybraný stávající prvek. Ideální stav je v prvku 800/260/1567. Rozhodně nesouhlasím s umístěním školy do nezastavitelných ploch lesozemědělské krajiny lokality 912 Lipence - Zbraslav..

Tj. explicitně - Požaduji upřesnění prvku 800/260/1567 v krycím listu lokality se specifikací - základní škola nebo jinak vhodně formulovaném významu pro objekt školy.

Odůvodnění

Připomínka MČ Praha Lipence ve vztahu k požadavku na vymezení plochy nové školy bez bližšího upřesnění vzbuzuje pochybnosti o transparentním postupu ve vztahu k tak zásadnímu prvku územního plánu, jako je nová škola pro městskou část, resp. její umístění. Předně by měla být s ohledem na analytické materiály zpracované IPR provedeno odborné posouzení, v jaké kapacitě Lipence nový objekt školy ve vztahu k stávající zástavbě a nově uvažované zástavbě na zastavitelných plochách potřebují.

Stávající vymezení občanské vybavenosti v Lipencích je značně nekoncepční a v krycím listu lokality u ploch nebo bodových značek chybí jejich bližší specifikace.

Úkolem územního plánování je dosažení efektivního využití navrhovaných prvků občanské vybavenosti a tedy vytvořit rezervu pro

školu na místech, které mají pouze obecné využití pro občanskou vybavenost.

Ve vztahu k veřejnému projednání návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 byla uplatněna zásadní připomínka MČ Praha Lipence ID 2995071, ve které městská část požadovala v ploše 413/260/556 vymezení občanské vybavenosti bodem - v okolí 100 metrů od bodu rezervovat plochu o minimální rozloze 3600 m², přičemž tato připomínka byla akceptována a byla vymezena bodová značka občanské vybavenosti.

V platném ÚP je na předmětném místě vymezena plocha pro veřejnou/občanskou vybavenost o výměře 3601 m², na tuto plochu VV je v platném ÚP vymezena i veřejně prospěšná stavba pro školství 44/VS/35. Další odůvodnění pro umístění školy do tohoto místa uvedla městská část Praha - Lipence ve svém odůvodnění již v roce 2022.

Vyjádření starostky a některých dalších členů vedení MČ na ZMČ dne 24. listopadu 2025 naznačuje, že existuje nějaký skrytý plán, který nebyl ani na jednání zastupitelstva městské části odtajněn a jehož smyslem je rafinovaně opustit původní ideu umístění nové školy s cílem zastření podstatných okolností nejen před občany MČ, ale i před členy zastupitelstva MČ, kteří byly uvedeni v omyl.

Postup některých členů vedení městské části zavdává podezření ze záměru využít odbor územního rozvoje jakožto nástroj proti dialogu s vlastními občany, bez participace a jakéhokoliv projednání k prosazení zásadní změny, která zdánlivě sleduje veřejný zájem, ale ve skutečnosti sleduje zájem jednoho investora.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení ploch veřejné vybavenosti vyplývá z kontinuity ÚP SÚ HMP a plochy s rozdílným způsobem využití VV - veřejné vybavení. V rámci rozvojové plochy 414/260/5227 je plocha rezervovaná pro doplnění veřejné (občanské) vybavenosti. V rámci rozvojové plochy 414/260/5010 je navržena bodová značka 800/260/1567 s požadavkem na umístění občanské vybavenosti o minimální rozloze 3600 m² (v okolí 100 metrů od bodu).

Dle čl. 143 odst. 1) písm. b) se mezi občanskou vybavenost řadí zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod. (§ 2 odst. 1 m) bod 3

SZ) a dále stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Aby nedošlo k nadměrné regulaci území, Metropolitní plán dále nezpřesňuje konkrétní typ využití jednotlivých budov (typologie budov je pod podrobností Metropolitního plánu). Výstavba školského zařízení v nezastavitelném území není v souladu s regulativami Metropolitního plánu přípustná a v lokalitě 912 Lipence - Zbraslav ji Metropolitní plán nevymezuje.

Na území Městské části Lipence se nyní pořizuje Územní studie Lipence (dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon), která je v úvodní fázi pořizování. Je odborným územně plánovacím podkladem a s ohledem na její měřítko může definovat konkrétní typy využití v rámci navržených stavebních bloků, tj. může konkrétně definovat občanskou vybavenost včetně potřebných parametrů na základě analytických podkladů.

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3025725

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01CKC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5r37a3dn

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | nový hřbitov v MČ Lipence - pozitivní návrh

Vyjádření

Požaduji prověření umístění nového hřbitova v MČ Lipence do plochy dle zákresu.

Odůvodnění

Navržená plocha pro nový hřbitov splňuje všechny parametry pro nejvhodnější lokalizaci veřejné vybavenosti pietního charakteru. Je zde dostupná voda, elektřina, je poblíž stávající komunikace s možností vybudování parkovací plochy, místo se nenachází v prudkém kopci a přístup k němu je podél oblíbené pěší promenády ulicí Českého červeného kříže. Místo je rovněž vhodně situované na okraji zastavěného území, je v pěší dostupnosti autobusové zastávky Kazín. Majitelka sousedního pozemku o hřbitov v Lipencích velmi stojí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace, tj. nikoliv k prověření umístění nového hřbitova, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3025722

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01CKC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5r37a3dn

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | V Alejích - malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu

Vyjádření

Požaduji zachovat rozvojovou plochu 414/260/5508 o rozloze 15526 m² jako Typ struktury: vesnická struktura a zařazení mezi zastavitelné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu.

Odůvodnění

Jedná se o drobnou plochu mimo zastavěné území, která je navržena k začlenění do okolní zástavby bez podstatné změny charakteru území. Míru využití je zde zásadní odvozovat od okolní zástavby - tj. v zásadě rodinné domy o dvou nadzemních podlažích.

Zastavitelnost budovami je nezbytné v předmětné ploše stanovit vymezením uličních a stavebních čar, které by se zde měly odvozovat z bezprostředního okolí.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání. Vymezení stavebních a uličních čar je předmětem podrobnější dokumentace.

Připomínka

ID 3025813

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4CZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6a6vqmw

Lokalita | 912, 260, 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | nezastavitelné plochy - referendum

Vyjádření

Souhlasná připomínka. Požaduji zachovat nezastavitelnou strukturu leso-zemědělské krajiny na vyznačených pozemcích v rozsahu nezastavitelných ploch specifikovaných v návrhu pro opakované veřejné projednání.

Odůvodnění

Respekt k výsledku místního referenda v městské části Praha - Lipence konaného dne 15. listopadu 2024.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Připomínka

ID 3025814

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4CZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6a6vqmwj

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | změna maximálně přípustného HPP - rozvojová plocha
414/260/5032

Vyjádření

Nesouhlasím s upravenou verzí vymezení rozvojové plochy 414/260/5032 a požaduji, aby byl krycí list lokality i grafická část doplněna o regulace odpovídající obvyklému charakteru dotčeného území v návaznosti na kontinuitu stávajícího územního plánu, tj. maximálně ZZ: 25, VZ: 2,0. nebo aby byla alternativně plocha vymezena jako občanská nebo rekreační vybavenost.

Odůvodnění

Původní účel ZVO-C umožňoval realizaci tolik potřebné veřejné vybavenosti v městské části Lipence, naopak změnou metodického přístupu se zcela nevhodně mění plochy ZVO na plochy čistě obytné, čímž utrpí kvalita veřejných služeb a důstojné úrovně zabezpečení občanské vybavenosti.

Navržený koeficient nerespektuje maximálně přípustné hrubé podlažní plochy podle stávajícího územního plánu a zcela nepřiměřeně a bez jakéhokoliv individuálního odůvodnění navyšuje do neadekvátně robustní podoby objem potenciální nové zástavby ve vesnické struktuře Lipenců. Kombinací několika faktorů je původní charakter plochy měněn zcela v neprospěch Lipenců, jakožto městské části i obyvatel zde žijících. Technicistní přístup pořizovatele k nevhodně navrženým regulativům předmětné plochy nezohledňuje místní specifika, není objektivně vyhodnocen a odůvodněn a jako takový je nepřezkoumatelný.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient C, tj. C+.

S ohledem na využití jsou dle ÚP SÚ v dotčeném místě vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené (plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území) a ZVO - ostatní (plochy pro umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení).

Dle dosavadního ÚP SÚ plocha nebyla vymezena pro občanskou nebo rekreační vybavenost. Zároveň neexistuje podrobnější dohoda v území, která by v tomto místě veřejnou vybavenost navrhovala, proto není vymezena ani Metropolitním plánem.

Dle čl. 63 textové části Metropolitního plánu je v zastavitelné obytné lokalitě a ploše hlavním využitím smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro těžbu, hutnictví, průmyslové zpracování nebezpečných látek, těžké strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem omezující hlavní nebo přípustné využití.

Obytné využití umožňuje širokou škálu funkcí a je možné zde umístit i např. veřejnou vybavenost.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území

a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

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

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

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

Připomínka

ID 3028713

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRVYHF

Identifikátor podání Portálu Pražana | ir5yukje

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | zpřesnění vymezení vesnické struktury

Vyjádření

Požaduji zachovat v Metropolitním plánu slovo nízkopodlažní, které bylo přidáno v upravené verzi návrhu.

Odůvodnění

Vesnická struktura vyskytující se na území Hlavního města Prahy je svým charakterem převážně nízkopodlažní a vychází zejména z historického vývoje původně samostatných obcí v Přípraží, dnes městských částí Hl.m.Prahy. Navržené zpřesnění akcentuje zcela správně specifitější formu vymezení. Zároveň více odpovídá požadavkům nadřazené územně plánovací dokumentace, Zásadám územního rozvoje Hlavního města Prahy z důvodu nastavení odlišných koncepčních přístupů k různým typům krajiny, v tomto případě s důrazem na respekt k (původnímu) venkovskému charakteru příměstské krajiny s tradičním obrazem sídel, včetně krajinných a stavebních dominant.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3029333

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T9U

Identifikátor podání Portálu Pražana | m4beidh2

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Dětský domeček

Vyjádření

Nechci přijít o krásné místo na naší zahradě s malinami a domečkem, kde si spolu se sestrou venku rádi hrajeme. Jak by to u nás mohlo vypadat jsem našel nakreslené na obrázku a není to úplně špatné. Já jsem ale ještě malý na to, abych to dokázal nakreslit.

Odůvodnění

I jako malému je mi jasné, že širší silnice nemusí vůbec vést po naší zahradě, když je za plotem celé pole.

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro návrhový prvek komunikačního propojení 610/-/123 bude ve své severní části (podél ul. V Alejích) upraveno – redukce vymezení od východu tak, aby nezasahoval do ploch soukromých zahrad.

V souvislosti s uvedenou úpravou dojde i k dílčí související úpravě vymezení VPS 910-610/-/123.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, ale o opravu zjevné nepřesnosti, která nemá dopad na skutečnou regulaci, neboť koridor je určený pro rekonstrukci stávající ulice a její rozšíření západním směrem. Dopravní koncepce MPP se uvedenou úpravou nemění.

Koridor vymezený pro stavbu místní komunikace V Alejích je navržen pro ulici obsluhující rozvojové plochy s obytným využitím. Stávající

stromořadí bude možné zachovat v ose jako střední vegetační pás (3 m) pravidelně přerušovaný tak, že pro oba směry jízdy bude možné založit samostatné vzájemně propojené dopravní pásy šířky cca 4,5 - 5 m. Stavba vlastní komunikace nezasáhne za hranici stávajících pozemků se zahradami.

Pro ujasnění této skutečnosti bude požadavku částečně vyhověno a koridor bude upraven tak, aby nezasahoval do ploch soukromých zahrad východně od ulice V Alejích.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplní rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezmění charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýká veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezmění návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3029914

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZ2ZR

Identifikátor podání Portálu Pražana | pku99kd8

Lokalita | 930, 260, 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | prostupnost krajiny Lipence - Kazín

Vyjádření

Souhlasná připomínka - Požaduji setrvat na verzi pro opakované veřejné projednání, tj. na nezastavitelnosti vyznačené plochy.

Odůvodnění

Vyznačená plocha je důležitá z ekologického hlediska, neboť i bez specifického zakreslení dotváří přirozenou formou biokoridor minimálně lokálního významu. Pokud by byly navržené plochy zastavěny, dojde k významnému omezení průchodnosti územím pro volně žijící živočichy včetně chráněných druhů a celkově bude narušena biodiverzita v okolních lokalitách. Vymezené plochy svou polohou tvoří přirozenou spojnici a prostup mezi krajinou říční nivy řeky Berounky a Krajinou povltavských lesů. Plocha zároveň tvoří přirozené rozhraní mezi zastavitelnou lokalitou Lipence a zastavitelnou lokalitou Kazín. Určením plochy jako zastavitelné by došlo ke kolizi se Zásadami územního rozvoje Hl.m. Prahy, jakožto nadřazenou územně plánovací dokumentací ve smyslu nedodržení požadavku na umožnění rozvoje jednotlivých sídel v Přípražích, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání a při zachování kvality otevřené krajiny.

Zastavitelnost plochy by vedla ke kolizi i s požadavkem ZUR HMP na systémové dotvoření otevřené krajiny v Přípražích založením základních prvků krajinného rozhraní a podporu vazeb na krajiny Středočeského kraje.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3031016

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMU7J

Identifikátor podání Portálu Pražana | uxrimwdu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | malé rozvojové plochy

Vyjádření

Souhlasná připomínka. Požaduji setrvat na upraveném znění pro opakované veřejné projednání ve vztahu k čl. 75 odst. 1 a 3.

Odůvodnění

Navržené zpřesnění a doplnění textace ve verzi pro opakované veřejné projednání je klíčové pro udržení míry stability území v jednotlivých lokalitách a zajištění náležité kvalitativní urbanistické úrovně. Za účelem snazšího dosažení dohody v území a vybalancování střetu různých zájmů je poslední textová verze návrhu naprosto esenciální. Díky realizovanému zpřesnění lze předpokládat i rychlejší dotvoření již stabilizovaných lokalit o vhodná kompoziční řešení.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3031015

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMU7J

Identifikátor podání Portálu Pražana | uxrimwdu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Mechanismus míry využití území

Vyjádření

Souhlasná připomínka. Požaduji setrvat na formulaci mechanismu míry využití území dle upraveného textu návrhu pro opakované veřejné projednání.

Odůvodnění

Navržený mechanismus vhodnou formou stanovuje obecný normativní rámec nezbytných regulativů za účelem jednoznačnosti, srozumitelnosti a předvídatelnosti ve vztahu ke všem adresátům. Pomocí navrženého mechanismu je možné zajistit vyšší úroveň kontinuity mezi stávajícím územním plánem a novým Metropolitním plánem. V neposlední řadě je zpřesněný formát vhodnější pro posuzování záměrů ve správních řízeních podle stavebního zákona, jelikož poskytuje vyšší míru určitosti a usnadňuje přezkoumatelnost. Lze rovněž předpokládat, že navržená koncepce povede k dosažení snazší dohody v území.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3031017

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMU7J

Identifikátor podání Portálu Pražana | uxrimwdu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Vyjádření

Souhlasná připomínka. Požaduji setrvat na upraveném znění pro opakované veřejné projednání ve vztahu k článku 76 odst. 3 až 5.

Odůvodnění

Vhodnější forma vymezení nezbytných regulativů za účelem jednoznačnosti, srozumitelnosti a předvídatelnosti ve vztahu ke všem adresátům. Pomocí navržených změn regulativů je možné zajistit vyšší úroveň kontinuity mezi stávajícím územním plánem a novým Metropolitním plánem. V neposlední řadě je zpřesněný formát vhodnější pro posuzování záměrů ve správních řízeních podle stavebního zákona, jelikož poskytuje vyšší míru určitosti a usnadňuje přezkoumatelnost. Lze rovněž předpokládat, že navržené vymezení regulativů povede k dosažení snazší dohody v území.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné podání, návrh nebude měněn.

I přes to, že podatel zvolil v připomínkovací aplikaci Portálu Pražana volbu typu vyjádření „nesouhlas“, je z charakteru a textu vyjádření podatele zjevné, že se jedná o souhlasné vyjádření. Z tohoto důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k souhlasnému, resp. akceptačnímu, a vzal jej toliko na vědomí.

Připomínka

ID 3031019

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMU7J

Identifikátor podání Portálu Pražana | uxrimwdu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | územní studie navyšující koeficient

Vyjádření

Požaduji úpravu čl. 96 odst. 6. do následující podoby:

Pro typ struktury (01) až (05) dle čl. 41 až 45 se Zz navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (06) až (10) dle čl. 45 až 50 se Zz navýší o 10 procentních bodů.

Alternativně, aby byla v odst. 6 písm. b) za slova "záměr v souladu" doplněna slova "a souhlasí-li s navýšením Zz o více než 5 procentních bodů dotčená městská část."

Odůvodnění

S ohledem na konstrukci normativního vymezení celého odstavce není žádoucí, aby územní studie vedla k prolomení limitů regulovaného množství hrubých podlažních ploch v území vesnických struktur až o 10%, zatímco u jiných obytných struktur pouze o 5%. Míra usměrnění by měla být pro obytné struktury jednotná, a to pouze 5%. Ve vesnické struktuře by přípustnost takto vysokého navýšení mohla způsobit, že dojde prostřednictvím nevhodného využití institutu územní studie k nepřiměřenému prolomení v zásadě šetrně nastavených parametrů specifických lokalit v Metropolitním plánu. Navržená koncepce odporuje nadřazené územně plánovací dokumentaci, Zásadám územního rozvoje Hl. m. Prahy, které požadují respekt k (původnímu) venkovskému charakteru příměstské krajiny s tradičním obrazem sídel, včetně krajinných a stavebních dominant. Navržený mechanismus tento respekt postrádá a snaží se vytvářet nepřípustné znevýhodnění dotčených struktur, oproti jiným strukturám v tom smyslu, že vytvoří legální obejítí smyslu celé předmětné úpravy k nepřiměřenému přetváření podoby dotčených sídel Přípraží do podoby sídel městské krajiny Prahy.

Jelikož se jedná zejména o struktury sídel v Přípraží, původně samostatných obcí, navrhuje se alternativně pro případ rozdílného zacházení se strukturou (05) oproti strukturám (01) až (04) za účelem dodržení ústavně zakotveného principu práva na samosprávu doplnění odst. 6 písm. b) dle formulace uvedené v textu vyjádření. Navržená alternativa je i vhodně doplněným kontrolním mechanismem pro případ obecné míry využití vyššího procentního nárůstu koeficientu, kdy přípustnost takového postupu by v zásadě měla respektovat potřeby identifikované prostřednictvím místní samosprávy. Jedná se o explicitní požadavek na zajištění důstojného zohlednění participačních aktivit v místních podmínkách. V případě výrazného překračování obecných normativních limitů je požadavek na podmíněnost postupu souhlasem místní samosprávy nezbytnou zárukou legitimacy takového řešení.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Článek 96 odst. 6 byl odvozen na základě jednotné metodiky přenesení míry využití území rozvojových ploch a a podmíněčně přípustné míry využití území v dosavadním ÚP SÚ do T+R ploch v MPP. Tento postup je dále vysvětlen v odůvodnění k článku 96.

V současné praxi o podmíněčně přípustné míře využití území rozhoduje stavební úřad, tedy výkon přenesené působnosti státní správy, neboť v souladu se stavebním zákonem je odpovědný za výklad ÚP SÚ. Alternativně požadovaná úprava by tak byla nepřiměřeným zásahem samosprávy do výkonu státní správy dle stavebního zákona.

Připomínka

ID 3031018

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 538

Podatel | **PROCHÁZKA RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMU7J

Identifikátor podání Portálu Pražana | uxrimwdu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Zahrady

Vyjádření

Nesouhlasím s upravenou verzí textace čl. 93 odst. 5 a požaduji zachovat formulační vymezení z předchozí verze návrhu Metropolitním plánu s využitím slova „dominantním“.

Odůvodnění

Zahrady jsou neoddělitelným esenciálním prvkem některých struktur, ve kterých je nezbytné nastavit odpovídající míru regulativního usměrnění, aby nedošlo k zásahům způsobným nevratně poškodit kvalitativní aspekty života v dotčených lokalitách. Navržená úprava normativního vymezení rozvolňuje požadavky Zásad územní rozvoje Hl. m. Prahy, jakožto nadřazené územně plánovací dokumentace ve vztahu k:

1. podpoře využití mimoprodukční funkce zemědělství při tvorbě příměstské krajiny ve vazbě na vesnická sídla historického založení a
2. respektu k (původnímu) venkovskému charakteru příměstské krajiny s tradičním obrazem sídel, včetně krajinných a stavebních dominant.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena již na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Článek s regulativy zahrad byl upraven, byla upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu byly přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Byl upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby

nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bylo upřesněno a vztaheno na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Při rozhodování bude proto přihlédnuto k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, bude nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad. Při vysoké míře prostavění bloku by charakter zachován nebyl.

Z výše uvedených důvodů nebude požadavek na zachování původního znění čl. 93 odst. 5 se slovem „dominantním“ do návrhu MPP zapracován. Původní termín "dominantní" podíl zahrad byl nahrazen přesnějším vyjádřením "významný" podíl zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Toto zpřesnění umožňuje lépe zohlednit místní urbanistické souvislosti a variabilitu typů zástavby při posuzování zachování zahrad v daném území a dává větší prostor pro individuální posouzení konkrétního záměru z hlediska souladu s územním plánem.

Na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem (MK ČR) bude do kapitoly 9 textové části odůvodnění k čl. 93 doplněno vysvětlení z hlediska aplikační praxe při rozhodování v území. Původní znění v souladu s odůvodněním nikdy nemělo být vykládáno jako nadpoloviční podíl. Slovo „dominantní“ mělo za cíl popisovat charakter, zahrada se dominantní formou podílí na charakteru stavebního bloku. Znění dotčeného ustanovení čl. 93 bylo na základě výsledků veřejného projednání upraveno, protože různý výklad slova „dominantní“ by mohl vést k příliš přísnému rozpočítávání nezpevněných částí stavebních bloků na jednotlivé parcely ve stabilizovaném území, což by mohlo způsobit obtížnou dostavbu některých logických proluk, nároží apod. s negativním dopadem na městskou strukturu. Smyslem ustanovení je definovat charakter území, popsat závaznou podobu stabilizovaného území. Pro tento účel je s ohledem na budoucí výklad MPP vhodnější použití slova „významný“.

V měřítku územního plánu není možné číselně stanovit konkrétní podíl zahrad, který je v pražském prostředí napříč územím města velmi různorodý – a to i v rámci lokality. Ochrana nezpevněných částí stavebního bloku je ale zásadní jednak pro zachování typického obrazu pražské městské krajiny (méně intenzivně zastavěných svahů) a jednak pro posilování významu zelené infrastruktury. Vegetace spoluutváří charakter stabilizovaných území. Smyslem regulativu je definovat charakter území, popsat závaznou podobu stabilizovaného území, aniž by byla ohrožena dostavba některých logických proluk, nároží apod. s negativním dopadem na městskou strukturu. Nad rámec vymezení soukromých zahrad a zahradně upravených ploch v okolí volné zástavby v lokalitách s heterogenní strukturou jsou stejným nástrojem zobrazeny i areálové zahrady.

Mezi ty patří i památkově chráněné zahrady případně nezpevněné části památkově chráněných areálů (někdy se používá pojem „historické zahrady“). Metropolitní plán jejich vymezením jednoznačně zobrazuje povinnost zachovat nezpevněný charakter areálu nebo jeho části, aniž by zacházel do podrobnosti regulačního plánu. Konkrétní vymezení nezpevněných ploch historických zahrad určí podrobnější dokumentace, která bude samostatně posouzena orgány památkové péče. MPP podrobnější vymezení zahrad nenahrazuje, zavedení tohoto regulativu přesto představuje významné posílení ochrany stávajícího charakteru města.

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025085

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 541

Podatel | **Martin Vondra**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYE7U

Identifikátor podání Portálu Pražana | 29jfcysm

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Veškeré námitky jsou uvedeny v přílohách.

Pozn. pořizovatele: Dle výše uvedené informace se jedná o připomínky, nikoli o námitky. Dle názoru pořizovatele to vyplývá z charakteru a obsahu podání. Přílohy jsou součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZNRF6

Připomínka

ID 3025086

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 542

Podatel | **KREJČÍ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY4RP4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 29ufdg64

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Val Jeremiášova-Píškova

Vyjádření

Snížení podlažnosti resp. vzniku parku ve volné zástavbě.

Odůvodnění

Tato úprava zajistí zachování měřítka a charakteru stávající zástavby a zamezí nevhodnému zvýšení podlažnosti objektů v bezprostředním kontaktu s otevřenou krajinou na jižním okraji sídliště a s již tak hustou zástavbou. Pro uvedený návrh by měla platit výšková hladina odpovídající současnému stavu (2p); případně by měla být tato část území přehodnocena na plochu typu „park ve volné zástavbě“, která svým charakterem odpovídá světelnému uspořádání a prostorovým vazbám dané lokality. V místě se nachází škola a školka, sportoviště a zahuštění zástavbou by znamenalo nevhodnou změnu celého charakteru místa. Zejména by došlo k zahuštění dopravou, zastínění celého rondelu a vzdělávacích a rekreačních institucí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3029383

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 542

Podatel | **KREJČÍ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY4RO9

Identifikátor podání Portálu Pražana | mg4mraci

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Rondel Zvoncovitá - Mohylová.

Vyjádření

Nesouhlasím s návrhem 15 pater a požaduji, aby ve vyznačené části byla zachován status park ve volné zástavbě.

Odůvodnění

Tato úprava zajistí zachování měřítka a charakteru stávající zástavby a zamezí nevhodnému zvýšení podlažnosti objektů v bezprostředním kontaktu s otevřenou krajinou na jižním okraji sídliště a s již tak hustou zástavbou. Pro uvedený návrh by měla platit výšková hladina odpovídající současnému stavu; případně by měla být tato část území přehodnocena na plochu typu „park ve volné zástavbě“, která svým charakterem odpovídá světelnému uspořádání a prostorovým vazbám dané lokality.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3031351

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 542

Podatel | **KREJČÍ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY4RMJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | wsbnzdhu

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Parkoviště Zvoncovitá-Archeologická.

Vyjádření

Nesouhlasím s podlažností 12 ve vyznačené oblasti na místě stávajícího parkoviště.

Odůvodnění

Tuto plochu je nutno zachovat pro účely parkoviště, nikoliv jako rozvojové plochy obytné zástavby. Využití stávajících parkovacích ploch pro jiné účely jsou z hlediska urbanizačního i dopravního zcela nevhodné. MČ dlouhodobě čelí kritickému nedostatku kapacit pro parkování v klidu, přičemž současné parkovací plochy představují jedinou reálnou rezervu pro budoucí systém parkovacích domů určených především pro rezidenty.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezený pozemek je ošetřen regulativem park ve volné zástavbě, tedy jako nestavební část stavebního bloku. V předmětné ploše tedy není možné umisťovat nové budovy, pouze upravovat veřejná prostranství.

Připomínka

ID 3025089

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 545

Podatel | **Ing.arch. Petr Růžička**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHN1X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2adn5fjb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vesnická struktura

Vyjádření

Vesnická struktura by se měla týkat jen původních jader vesnic, přilehlé zahradní čtvrti rodinných domků se víc podobají struktuře zahradního města.

Odůvodnění

Struktura jader vesnic, která se obvykle vyznačuje hustou zástavbou na hranici pozemků a komunikací, by měla být chráněna. Více se podobá rostlé struktuře.

Ve výkresu ani v textu není odlišen přístup ke struktuře vesnických jader od okolní mladší zástavbě vesnic, která je charakteristická izolovanými domky v zahradách a podobá se struktuře zahradního města.

Územní plánování by mělo mezi těmito strukturami rozlišit, jinak se postupně charakter vesnických jader smazává.

Struktura vesnická a struktura zahradního města se v popisu a parametrech značně podobají, a přitom by měly být strukturami diametrálně odlišnými: tradiční vesnická struktura pracuje s výrazným zahuštěním zástavby při uličním prostoru, s rytmem dvorů a vjezdů, se zástavbou na hranici pozemků a s řadovou zástavbou, a naproti tomu s hlubokými parcelami a zelenými plochami soustředěnými v odlehlých částech bloků, zahradní město vede obvykle k izolovaným stavbám v těžišti pozemku, mimo uliční čáru. S ohledem na to bych považoval za vhodné v lokalitách striktně oddělit jádra obcí, která se více blíží podle definice v metropolitním plánu rostlé struktuře (typicky Hostivař, staré Bohnice, staré Střešovice), od mladší zástavby tato jádra obklopující, s charakterem zahradního města. Bylo by to vhodné pro zachování svébytnosti

vesnických jader, aby nedocházelo k jejich degradaci rozbíjením uličních čar, zástavbou domů jiného měřítka a tvarosloví a rytmu.

Pokud rozlišení není možné, měl by být aspoň nějak specifikován návesní nebo jinak rostlý prostor.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel rozumí polemice nad definicemi a vymezením typů struktury rostlé (01), vesnické (05) a zahradního města (06) v území, neboť byla součástí úvah při tvorbě Metropolitního plánu. Stávající definice typů je smysluplnou možností, jak různorodé území strukturálně členit, je odůvodnitelná a účelná. Vymezením typů struktur již bylo opakovaně projednáno a představuje konsenzus. Jejich koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu.

Pořizovatel konstatuje, že ochrana charakteru původních vesnických jader není v Metropolitním plánu opřena pouze o samotné zařazení do typu struktury, ale i o další nástroje – zejména o regulaci výšky, objemu a způsobu využití. Nadto bude u záměrů v rámci posuzování souladu s Metropolitním plánem posuzován soulad s popisem cílového charakteru lokality. Zachování uliční čáry, měřítka a rytmu zástavby není závislé výhradně na jemnějším typologickém členění struktur, ale na celkovém nastavení regulačního rámce.

Dále pořizovatel konstatuje, že návrh Metropolitního plánu vymezuje typy struktur pro zastavitelné stavební lokality a plochy včetně vesnické struktury (05) a zahradní struktury (06) a stanovuje regulaci těchto struktur, čímž jednotlivým strukturám poskytuje ochranu. Oproti tomu ÚP SÚ Hl. m. Prahy vůbec struktury zástavby nestanovuje, natož jejich regulaci.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3027332

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 545

Podatel | **Ing.arch. Petr Růžička**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00X0E

Identifikátor podání Portálu Pražana | dc95wq38

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Památkové zóny a rezervace

Vyjádření

Ve výkrese by měly být zakresleny památkové zóny a památková rezervace.

Odůvodnění

To, že je území v památkové zóně nebo v rezervaci, je pro využití území naprosto určující, možná více určující, než ostatní regulační prvky. Zejména schématické stanovení podlažnosti je s režimem památkových zón zcela v rozporu. V památkové zóně se výška případných dostaveb a nástaveb určuje obvykle individuálně podle charakteru okolních staveb a schématická podlažnost může být značně zavádějící. Schématické stanovení podlažnosti by mohlo vést i ke zpochybnění smyslu památkových zón.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Památkové zóny a rezervace jsou limity v území, vyplývající ze zvláštních právních předpisů, MPP je zobrazuje ve výkrese O01 Koordinační výkres.

Pro výškovou regulaci v souladu se zněním čl. 98 odst. c) platí, že v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby zástavby.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí

výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Připomínka

ID 3027333

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 545

Podatel | **Ing.arch. Petr Růžička**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00X0E

Identifikátor podání Portálu Pražana | dc95wq38

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Výška a podlažnost

Vyjádření

Směrodatnější než počet podlaží je výška (výška římsy, výška střechy apod.). Uvádí-li se přednostně podlažnost, mělo by se doplnit, a jakou výškou podlaží se počítá

Odůvodnění

Výška podlaží se výrazně liší podle typu stavby - obytné, obchodní, výrobní - a i v kategorii obytných budov jsou žádané byty loftové - jedná se pak o vysoké podlaží s vestavěnou galerií? jak by se hodnotila podlažnost?

Nesoulad ve výškách podlaží je běžně vidět ve stávající zástavbě: 6-podlažní dům funkcionalistického období se obvykle výškově shoduje se 4-podlažním domem z přelomu 19. a 20. století, navíc má často zvýšené přízemí a vysokou atiku.

Jak potom hodnotit podlažnost halových staveb pro sport nebo kulturu?

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, způsob regulace ve formě počtu nadzemních podlaží byl v Metropolitním plánu od začátku a byl tak opakovaně projednán jak s dotčenými orgány, tak se dalšími účastníky projednání. V tomto smyslu se nejedná o měněnou část návrhu. Regulace v metrech je vhodná pro přesné scelení výšky zástavby, které však nebylo v rámci projednání poptáváno, naopak byla regulace uzpůsobena do formy rozmezí podlažnosti, v rámci které je i pro stanovení maximálního počtu podlaží ve stabilizovaném území určitý prostor pro správní uvážení.

Naprostá jednotná výšková hladina v metrech je v Praze ojedinělá a vyskytuje se pouze vzácně na některých místech památkových zón nebo v rámci zástavby vzniklé jako jeden záměr. Nevýhodou regulace v metrech je vytvoření ekonomického tlaku na typologickou formu a prostorový standard budov (nízká podlaží). V historickém prostředí (památkové rezervaci, památkových zónách, ochranném pásmu památkové rezervace) byla výšková regulace dohodnuta s Ministerstvem kultury. V rozmezí 12 a vyšších, u kterých konstrukční výšky i v rámci spektra dnes běžných typologií vygenerují významný výškový rozdíl, je zároveň stanoven limit v metrech (čl. 98 odst. 3).

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a

v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále
v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3027406

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCB88

Identifikátor podání Portálu Pražana | dp99jray

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 716/ Sportovní údolí Krč_textová část

Vyjádření

Podávám námitku proti ustanovení **Čl. 103 odst. (4)** Textové části Metropolitního plánu hlavního města Prahy, které stanoví zvláštní úpravu výškové regulace v lokalitách s typem struktury **(08) struktura areálů produkce**. Žádám, aby tato úprava výškové regulace byla použita i pro struktury **(09) struktura areálů vybavenosti**.

Odůvodnění

Současná úprava poskytuje výjimku pro areály produkce, přičemž jejím účelem je reagovat na specifické stavebně-technické a provozní požadavky těchto areálů, zejména na zvýšenou výšku jednotlivých podlaží a odlišnou funkční náplň doprovodných objektů.

Tytéž charakteristiky se však v plném rozsahu vztahují i na strukturu **(09) – Struktura areálů vybavenosti**, pod kterou spadají sportovní areály, stadionové komplexy, víceúčelové haly, rozsáhlé sportovní a rekreační zázemí a další území obdobného charakteru. Tato území jsou navíc často zároveň vymezena jako zastavitelné rekreační lokality dle čl. 64.

Sportovní areály vykazují stejné a v řadě případů ještě výraznější potřeby než produkční areály, a to zejména z těchto důvodů:

objekty hlavní funkce (stadiony, haly, sportovní haly a víceúčelové objekty) mají výrazně nadstandardní výšku podlaží,

doprovodné administrativní, provozní, technické a servisní budovy musí respektovat kompoziční a výškové založení hlavního objektu,

funkční provoz areálu vyžaduje vznik rozsáhlých objemů s nižším počtem, avšak vyššími podlažími,

aplikace standardního limitu RNP vede k neodůvodněnému omezení funkční kapacity areálu, a to v rozporu s jeho veřejným účelem.

Omezení výjimky výhradně na strukturu (08) – Strukturu areálů produkce – postrádá systematické, funkční i urbanistické odůvodnění, neboť mezi strukturami (08) a (09) existuje shodná potřeba flexibilní výškové regulace doprovodných staveb.

Diferenciace mezi oběma typy struktur tak představuje nerovné zacházení s funkčně i stavebně srovnatelnými územími, aniž by byl naplněn legitimní veřejný zájem, který by takovou diferenciaci opodstatňoval.

Návrh úpravy znění

Navrhovatel navrhuje, aby byl text Čl. 103 odst. (4) doplněn takto:

„Ustanovení o možnosti překročení maximálního počtu RNP se obdobně použije také v lokalitách s typem struktury (09) Struktura areálů vybavenosti a v zastavitelných rekreačních lokalitách podle čl. 64.

Výjimka se vztahuje na budovy související s provozem sportovních a rekreačních zařízení, zejména na administrativní, provozní, technické a jiné doplňkové objekty funkčně spjaté s hlavním areálem.“

Tímto doplněním se zajistí systematická rovnost obou typů areálových struktur a zároveň se zachová regulační účel ustanovení, aniž by došlo k narušení koncepce prostorového uspořádání města.

Návrh výroku

Navrhovatel žádá pořizovatele, aby této námitce v celém rozsahu vyhověl a aby výše uvedené doplnění bylo zahrnuto do finálního znění Textové části Metropolitního plánu hl. m. Prahy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na rozšíření zvláštní úpravy výškové regulace dle čl. 103 odst. (4) i na strukturu (09) – strukturu areálů vybavenosti nebude zapracován.

Potřeby sportovních stadionů a obdobných staveb jsou v Metropolitním plánu již řešeny samostatně prostřednictvím čl. 103

odst. (2), který umožňuje specifický přístup k výškové regulaci u staveb rekreační vybavenosti. Tato úprava byla provedena na základě výsledku projednání mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3029361

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 549

Podatel | **VOJTA RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ00F

Identifikátor podání Portálu Pražana | mbr3fhcn

Lokalita | 716, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 716/ Potápěčské centrum

Vyjádření

Navrhujeme změnu výškové regulace RNP na hodnotu 6 v rozsahu vyznačených čtverců (1 ks) našeho zájmového území. Dále navrhujeme v souvislosti s regulovanou výškou přehodnotit stabilitu území a zvážit začlenění východního cípu území pod transformační rekreační plochu namísto stabilizované.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemků v předmětném území konstatujeme, že podporujeme navržené sportovní využití území spadajícího pod lokalitu 716/U Kunratického potoka. Namítáme ale, že navržená výšková regulace zásadním způsobem omezuje plné rozvinutí lokalizované funkce v celém spektru možností. Naším záměrem je na pozemku v našem vlastnictví vystavět potápěčské centrum doplněné sportovním hotelem včetně stravování, tedy využití, které je v souladu se záměrem územního plánování v lokalitě. Bazénová část vyžaduje výšku odpovídající minimálně 5 běžným podlažím obytné zástavby a vzhledem k úrovni hladiny spodní vody v říčním údolí a ekonomické stránce projektu není vhodné zapouštět celou nádrž pod zem. Provoz primární sportovní náplně je ekonomicky náročný a aby byl záměr uskutečnitelný je svázán s doplňkovou funkcí sportovního ubytování. Při navržených 2 RNP by záměr nebyl realizovatelný a byl by tak dramaticky snížen potenciál pozemku. Z hlediska urbanistického máme za to, že navrženou výškou 4 RNP (val jižní spojky má v tomto místě cca 6,5 m) nedojde k narušení panoramat ani obytných lokalit v okolí. Jen samo vyrovnání výšek na úroveň jižní spojky odpovídá 2 RNP. V těsném sousedství zájmového území naléhajícím zleva byl komisí územního rozvoje Prahy 4 odsouhlasen záměr 11 m vysokého sportovního stadionu. V blízkosti řešené lokality směrem východně je situován transformační multimodální uzel 061/Nádraží Krč s navrženou výškovou regulací 8 a 12 RNP. Namítaný čtverec RNP

leží na začátku lokality U Kunratického potoka a je tak vstupním nárožím, které uvádí návštěvníka do území. Lokalita je navíc dobře dostupná MHD i cyklodopravou, včetně napojení na vlak. V blízké době bude v docházkové vzdálenosti 5 minut od stanice metra D „Nádraží Krč“. I s ohledem na efektivitu využití prostředků vložených do veřejné infrastruktury je vhodné neomezovat tak zásadním způsobem pozemek, který má potenciál stát se kultivovaným úvodem do celé lokality sportovního údolí. Z hlediska dopravy je vhodné zde umístit potřebné doplňkové funkce stravování a ubytování pro celé údolí a minimalizovat tak potenciální dopravní zátěž dále ke sportovištím.

Pozemek je v současnosti nezastavěný a neslouží sportovnímu využití, jedná se o zpevněnou manipulační plochu sloužící jako odstavné místo techniky. Dle našeho názoru by měl být zahrnut pod žlutou šrafu „rozvojovou transformační plochu“ a čtverec RNP vyznačen modře.

Obr.2: zájmové území a jeho kontext – na náspu 6,5 m vyrovnávajícím jižní spojku je umístěna provozovna McDonalds, šedě zakresleny okolní záměry v projednání (uzel na stanici metra Nádraží Krč a stadion v popředí)

Obr.3: výškový model – řez údolím v místě pozemku vlastníka s modelovou zástavbou a modelovými patry (1.NP 4,5, typické patro 2.NP-4.NP 3 m). Násep k jižní spojce má výšku 6,5 m, tedy rozdíl 2 RNP. Je zakreslen sousední záměr stadionu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranice lokality a textové části článku 103, tj. nikoliv úprava výškové regulace ani úprava stability území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných

plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

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

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

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

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

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3025142

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 553

Podatel | **HERCOG ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RDO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2d5hsnxy

Lokalita | 340

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Náměstí Na Farkáně (Lokalita 340 / Na Farkáně)

Vyjádření

Reaguji na změnu vymezení náměstí Na Farkáně v upraveném návrhu Metropolitního plánu Prahy (MPP) z roku 2025 oproti návrhu z roku 2022. Upozorňuji, že:

Změna není odůvodněna – v textové části ani v krycím listu lokality nejsou uvedeny důvody, proč došlo k zásahu.

Původní vymezení (2022) odpovídalo územně analytickým podkladům (ÚAP), které jsou klíčovým zdrojem pro MPP.

Nové vymezení (2025) zmenšuje rozsah veřejného prostranství na jižní straně náměstí a nahrazuje jej plochami soukromých zahrad. Tím se náměstí degraduje na úroveň místní ulice.

Změna je v rozporu s historickým a cílovým charakterem lokality a s principy MPP, které zdůrazňují vztah zástavby a veřejných prostranství a ochranu kulturních hodnot.

Transparentnost procesu je narušena – zásadní změna není vysvětlena, což oslabuje důvěru veřejnosti a znehodnocuje informační kampaně.

Změna v MPP nezajistí dostatečnou ochranu lokality proti následnému zastavění.

Závěr

Tímto žádám, aby MPP zachoval vymezení náměstí Na Farkáně podle návrhu z roku 2022 (a 2018). Změna na soukromé zahrady považuji za neodůvodněnou, netransparentní a v rozporu s deklarovanými principy Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Návrh MPP zveřejněný v roce 2022 vymezoval náměstí Na Farkáně stejně jako územně analytické podklady (ÚAP), které definují veřejné prostranství náměstí. Následující obrázek ukazuje výřez z vrstvy „Struktura veřejně přístupných prostranství“ ÚAP.

Jak je uvedeno v Komplexním zdůvodnění MPP, ÚAP představují jeden z klíčových informačních zdrojů, z nichž MPP vychází při popisu území a na které navazuje. Není však vysvětleno, proč se návrh MPP 2025 náhle a překvapivě od tohoto vymezení odchýlil – důvody nejsou uvedeny ani v Komplexním zdůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu lokality.

Porovnání vymezení náměstí Na Farkáně v návrhu z roku 2022 a v návrhu z roku 2025 je uvedeno níže.

V posledním návrhu MPP byl na jižní straně náměstí, orientované do Radlického údolí, zmenšen rozsah uličního prostranství. Na jeho místě byla vymezena plocha označená jako veřejně nepřístupné soukromé zahrady, obdobně jako v okolních stavebních blocích tvořících strukturu zahradního města. Tímto změnou je náměstí Na Farkáně v této části fakticky degradováno na pouhou ulici místního významu a tím dojde k nevratné škodě.

Popisovaná změna je v rozporu s cílovým charakterem lokality, jak je definován v krycím listu. Vymezení části náměstí, které tvoří jádro lokality, jako soukromé zahrady nelze považovat ani za zachování prostorového uspořádání, ani za dotvoření či posílení jejího charakteru.

Cituji z textové části MPP v čl. 2 odst. (1): „Metropolitní plán je především plánem struktury území, důraz klade na vztah zástavby a veřejných prostranství, zástavby a městské přírody a v neposlední řadě na vztah městské a otevřené krajiny. Metropolitní plán stabilizuje charakter města. Chrání a rozvíjí jeho kulturní a civilizační hodnoty stejně jako hodnoty přírodní.“

Změna ve vymezení náměstí Na Farkáně je s tímto principem ve zjevném rozporu.

Je překvapivé, že uvedený zásah do vymezení náměstí Na Farkáně se objevil až v upraveném návrhu MPP, zveřejněném po 12 letech od zahájení prací v říjnu 2013. Alarmující je, že pořizovatel na tuto změnu v textové části odůvodnění neupozornil a neposkytl k ní žádné vysvětlení. Z odůvodnění proto nelze zjistit, jaké důvody k tomuto kroku vedly.

Textová část odůvodnění obsahuje přílohy, s cílem zvýšit přehlednost a přezkoumatelnost návrhu MPP. Do kapitoly 1 byly proto zařazeny: příloha č. 7 – Shrnutí úprav na základě veřejného projednání s komentářem, příloha č. 8 – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním, příloha č. 9 – Seznam prověřovaných změn a úprav ÚPSÚ mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním a příloha č. 10 – Rozdílová schémata úprav na základě veřejného projednání.

Lokalita 340 je v odůvodnění zmíněna pouze v souvislosti s přejmenováním parku Šalamounka na Zahradu usedlosti Bulovka a s možností řešit deficit školství efektivnějším využitím plochy pro občanskou vybavenost (800/340/2202) v lokalitě Na Farkáně. O tom, že v předkládaném upraveném návrhu byl proveden zásadní zásah do vymezení náměstí, které tvoří jádro lokality, se však odůvodnění nezmiňuje.

Odůvodnění je klíčovou součástí územního plánu vydávaného opatřením obecné povahy. Hodnoty chráněné územním plánem musí být nejen řádně pojmenovány a specifikovány, ale také odůvodněny – tím spíše, pokud jde o zásadní změny funkčního využití, jako je v tomto případě přeměna náměstí na soukromé zahrady.

Uvedené okolnosti jsou navíc v hrubém rozporu se zásadou transparentnosti územního plánování. Takový postup odrazuje veřejnost od účasti na plánovacím procesu a oslabuje důvěru mezi občany a institucemi Prahy. Podobné případy znehodnocují úsilí a prostředky vynaložené na organizaci rozsáhlé informační kampaně, živých diskuzí a setkání k Metropolitnímu plánu, které pak působí někdy jen jako propaganda.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozsah veřejného prostranství byl upraven v návaznosti na stávající právní stav. Bylo přihlédnuto k dosavadnímu ÚP SÚ, který v dané místě vymezuje plochu zastavitelnou OB (výkres č. 4 ÚP SÚ) v zastavitelném území (výkres. č. 37 ÚP SÚ), tj. stavební pozemek.

Pořizovatel vyhodnotil, že vyjmutím této plochy původně navrhované plochy náměstí na nově navrhovanou plochu stavebního bloku, nenaruší celkovou koncepci dané lokality, ani její strukturu.

Pořizovatel koncepčně zvažil veřejné a soukromé zájmy v rámci lokality 340 / Na Farkáně.

Z hlediska dnešního právního stavu platí, že dle ÚP SÚ se stabilizovaným územím rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou definici v čl. 70, pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. I ta zůstává nadále platná pro tento daný pozemek.

Dále ÚP SÚ stanoví, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na Územně analytické podklady. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. I to nadále platí pro tento daný pozemek.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z výše uvedeného lze jednoznačně dovodit právo vlastníka pozemku na této ploše stavět.

Výrazným rozdílem je pak pojetí výškové regulace. Stávající ÚP SÚ nestanovuje v tomto území de facto žádnou výškovou regulaci, dokonce se ani nenachází v oblasti se zákazem výškových staveb, kde je výška zástavby limitována max. 40 m výšky. Výškovou regulaci v této lokalitě oproti tomu návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli pouze přihlédnutím k nezávazným ÚAP. Výšková regulace na dané ploše je stanovena jako rozmezí podlažnosti RNP 3, což odpovídá okolní zástavbě, neboť se jedná o hladinu s rozmezím podlažnosti 2 až 3 NP.

Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu (struktura zahradního města) přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávazným ÚAP, jak je tomu v ÚP SÚ. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ zahrad, který výslovně požaduje zachování významného podílu zahrad, což je opět regulativ, který stávající ÚP SÚ nestanovuje.

U záměrů bude proto v rámci posuzování souladu s MPP posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že návrh MPP závazně reguluje a chrání danou lokalitu 340 / Na Farkáně výrazně více (přísněji) než stávající ÚP SÚ. Na základě vážení veřejných a soukromých zájmů došel proto pořizovatel k závěru, že vymezením

stavebního bloku na tomto stavebním pozemku nedošlo k nepřiměřenému zásahu do veřejných zájmů. Úpravou nebude výrazně narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení plochy náměstí v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle platného ÚP SÚ. Zároveň to, že t. č. vlastník pozemku nevyužil práva stavět, neznamená, že jej v budoucnu nevyužije.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3025144

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 554

Podatel | **HRÁŠEK MICHAL**

Zastupuje | 3 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTAV66

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2duc6g8

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Přeřazení pozemku pro jiný účel.

Vyjádření**Připomínka****K NÁVRHU METROPOLITNÍMU PLÁNU****I. Identifikační údaje**

Každý ze 4 navrhovatelů je spoluvlastníkem ideální části pozemku parc. č. 2367/16, orné půdy o výměře 3.141 m² v k. ú. Kunratice, obci Praha zapsaného na LV č. 704

II. obsah připomínky

Připomínkujeme aktuální zaražení našeho pozemku č. parc. 2367/16 v k.ú. Kunratice jako pastvinu a nezařadit i tento pozemek do zastavitelné produkční plochy <P>, s jakým de takto přímo sousedí ze 2 protilehlých stran rozšířit na něj plochu 192 / Na Kálku Z (04) O (T), které by umožnilo zde zřízení veřejně prospěšné stavby pro autobusovou dopravu, záchytné parkoviště P+R či podobného typu stavby.

Odůvodnění**III. odůvodnění připomínky**

Navrhovaný záměr zařadit pozemek č. **parc. 2367/16 v k.ú. Kunratice** do „Ploch otevřené krajiny“ skupiny „Louka a pastvina“ postrádá smysl, protože tuto funkci již při pouhém pohledu na stávající a navrhovaný stav okolí tohoto pozemku po vybudování depa metra, autobusového terminálu a P+R parkoviště fakticky zcela ztratí.

a) Toto území se stane zcela izolovaným od ostatních ploch podobného zemědělského využití. Rozhodně nepůjde o „plochu otevřené krajiny“.

Z jedné strany je stávající velmi frekventovaná ulice Vídeňská, z 2. (severní) a 3. (západní) strany má být vybudováno depo metra, parkoviště P+R a autobusový terminál. A je právě tímto Metropolitním plánem zařízen do " Zastavitelné a rozvojové plochy" (obytné i transformační). A také již stojí autosalon. Z poslední (jižní) strany příjezdová cesta do depa a za ní je už nyní souvislá zástavba na i za hranicí Středočeského kraje. Předmětné území tak a bude ještě více obklopeno rušnými komunikacemi a nemělo by přirozenou návaznost na nejbližší zemědělské pozemky. Bezprostřední sousedství depa metra, autobusového terminálu, parkoviště P+R a ulice Vídeňská bude pro okolní pozemky znamenat velmi zvýšenou zátěž exhalacemi, kdy tyto emise budou nepochybně zasahovat i na pozemek č. parc. 2367/16 v k.ú. Kunratice a díky těžkým kovům z těchto exhalací nebude možné pozemek fakticky využít jako louku či pastvinu a produkovat na něm zdravotně nezávadné seno, travu či maso a mléko ovcí, koz nebo hovězího dobytka. Hustota provozu na autobusovém terminálu a na parkovišti P+R by navíc případně na pastvině chovaná zvířata nepochybně stresovala, vyloučit by nebylo 100% možné ani občasné úniky zvířat z pastviny právě na plochu autobusového terminálu, ulici Vídeňskou či parkoviště P+R, což by bylo pro provoz na nich nebezpečné jak z hlediska ochrany majetku, tak i života a zdraví osob či zvířat.

b) Samo území je tak nepatrného rozsahu, že se stane jeho obhospodařování neekonomickým, navíc by přístup na tento pozemek pro běžnou pomalou těžkou zemědělskou techniku byl nutný po frekventované Vídeňské ulici, čímž by se ještě výrazně zhoršila každodenní již tak tristní dopravní situace na této komunikaci.

c) Pokud je nám známo a ani z ÚS není patrné, že by Hl. m. Praha měla na tomto území zájem zřídit park, nebo jej odkoupit za účelem udržení městské zeleně a udělat z něj veřejné prostranství. Ani návrhu z Metropolitního plánu takový záměr nevyplývá.

d) Z našeho pohledu by s ohledem na předpokládanou budoucí ekologickou zátěž okolních pozemků (depo metra, autobusový terminál, parkoviště P+R z jedné strany a ulice Vídeňská z druhé strany), která bude negativně ovlivňovat i pozemek č. parc. 2367/16 v k.ú. Kunratice, bylo provozování zemědělské činnosti na předmětných pozemcích, jak je předpokládáno v návrhu Metropolitního plánu, neekonomické a fakticky nemožné (pro nemožnost vypěstovat zde zdravotně nezávadné plodiny či odchovat zde zvěř se zdravotně nezávadným masem či mlékem). Důsledkem

ponechání navrženého využití „Louka a pastvina“ by bylo pustnutí zmíněného území v důsledku jeho nevyužitelnosti ke stanovenému účelu „Louka a pastvina“. Navíc účelu zeleně a zemědělskému využití bude dostatečně sloužit ucelená oblast na protější straně Vídeňské ul., která zůstává dle návrhu Metropolitního plánu beze změny oproti stávajícímu stavu, tj. jako jiná plocha s vegetací (užívaná pro pěstování jahod).

Za vhodnější tak považujeme rozšířit zastavitelnou plochu i na předmětný pozemek rozšířit na něj plochu 192 / Na Kálku Z (04) O (T) a přilehlé rozvojové území, které jej obklopuje. A umožnit zde zřízení veřejně prospěšné stavby pro autobusovou dopravu, záchytné parkoviště <P> nebo <P+R> či podobný typ stavby.

Pokud jde o případné obavy z úbytku „zeleně“, tak zde lze úspěšně namítat, že jde o území malé až nicotné (v porovnání s ostatními obrovskými plánovanými bloky) a tedy plochou nevýznamné. Naopak se zelení se úspěšně počítá hned na protější straně přilehlé Vídeňské ul., kde se táhne obrovský zelený pás od Šeberova a Vestce až sem. A tak ostatně dává větší smysl a nakonec také smysluplnější využití. A dlužno podotknout, že zároveň také na našich pozemcích, které nabízíme jako protiváhu o zachování „zeleně“.

IV. vymezení území dotčeného námitkou

- **pozemek parc. č. 2367/16**, orná půda o výměře 3141 m² v k. ú. Kunratice, obci Praha zapsaný na LV č. 704, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

V. údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

- **pozemek parc. č. 2367/16**, orná půda o výměře 3.141 m² v k. ú. Kunratice, obci Praha zapsaný na LV č. 704, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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

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

V širším okolí došlo úpravě hranic jednotlivých TR ploch, které se netýkali daného pozemku. Na daném pozemku došlo pouze k úpravě veřejně prospěšné stavby, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem OVP. Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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

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

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

Připomínka

ID 3025865

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 556

Podatel | **SEIMLOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S0A

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6jimr622

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Rozšíření parku v Letňanech

Vyjádření

Požaduji rozšířit liniový park podél ulice Tupolevova

Odůvodnění

Pás zeleně se táhne od kruhového objezdu u zastávky Obchodní centrum Čakovice. Je nanejvýš vhodné, aby plochy zeleně tvořily ucelený celek, který bude přístupný z několika hlavních příchozích bodů. A bude také sloužit jako rekreační zóna a důležitý krajinný prvek v sídlišti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozsah rozvojové plochy 414/505/5792 je vymezen v souladu s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3036, která prověřila potřebu vymezení VPS ve větším detailu. Lze však předpokládat, že případná zástavba v rámci rozvojové plochy bude oddělena od ulice Tupolevova, a to z důvodu vedení sítí technické infrastruktury, jejichž ochranná pásma je nutné respektovat.

Rozvojová plocha spadá do oblasti nových struktur P102, dle které je požadavek na realizaci parkových ploch stanoven závazným regulativem Metropolitního plánu - parametrickou regulací - která v rozvojové ploše požaduje umístění parku o minimální rozloze 28% z celkové výměry této plochy. Záměr je možné umístit pouze za podmínek uvedených v článku 77 MPP.

Dále uvádíme, že celá plocha je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny.

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

Připomínka

ID 3031163

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 556

Podatel | **SEIMLOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7TV

Identifikátor podání Portálu Pražana | vs3paf3f

Lokalita | 529

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Omezení maximální podlažnosti objektů při křižovatce ulic

Lamačova a K Barrandovu

Vyjádření

Požaduji výškovou regulaci obytné obytné plochy snížit na 13 podlaží.

Odůvodnění

Dle ÚAP (územně analytické podklady) se jedná o modernistickou strukturu, která má tyto parametry:

Číslo lokality: 529**Název lokality:** Sídliště Barrandov**Typ struktury:** modernistická struktura**Převládající využití:** obytná**Zastavěnost:** zastavěná**Procento zastavěné plochy:** 14,482622**Index využití:** 0,75296**Typická podlažnost (nejvíce zastoupená dle zastavěné plochy):** 8**Minimální podlažnost:** 1**Maximální podlažnost:** 13

V této lokalitě je zde stanovena maximální podlažnost 13 podlaží. Většina okolních budov má maximální podlažnost 12 podlaží až na jednu budovu, která má 15 podlaží. Ve stabilizovaném území je vhodné odvodit výškovou hladinu z převažujícího charakteru okolní zástavby. V zastavitelné stabilizované ploše je nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území, proto trvám na snížení maximální podlažnosti z 21 podlaží na 13 podlaží.

Dle textové části MPP krycího listu Modernistická struktura (7), článku 98 je stanoveno:

"(1) Každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje.

(2) V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. Při stanovení konkrétního počtu RNP:

a) ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii,"

Navrhovaná maximální podlažnost vůbec nepřihlíží k výškách okolní zástavby, proto požadují snížení maximální podlažnosti z 21 podlaží na 13 podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Dané území je v MPP vymezeno jako transformační plocha, nikoliv jako plocha stabilizovaná. V transformačních plochách nemusí být výšková regulace odvozena od okolní zástavby. Cílem regulativů v MPP je urbanisticky akcentovat výšku zástavby na křížení ulic K Barrandovu a Lamačova a vytvořit zde podmínky pro dotvoření polyfunkční městské čtvrti. Tím bude dotvořena kompozice modernistické struktury podél ulice Lamačova výškovými domy.

Lokalita má potenciál vytvořit uliční frontu významné páteřní komunikaci ulici K Barrandovu a dotvořit plnohodnotné smíšené obytné území s kvalitními pobytovými a rekreačními veřejnými prostory. Jedná se o plochy, kde je na převážně městských pozemcích prověřena kapacitnější polyfunkční zástavba s potenciálem saturovat potřeby širšího území za účelem upravit funkčně fragmentované území na plochy logicky využitelné a zastavitelné pro doplnění stávající zástavby, která měla díky původní parcelaci a označení ploch urbanisticky nejednoznačnou koncepci.

Pro uvedenou změnu byla zadána a následně vypracována urbanistická studie, ve které je předloženo budoucí koncepční řešení území ve vazbě na celou lokalitu – návrh možného doplnění zástavby, včetně komunikačního řešení, veřejných a vegetačních ploch, při ponechání území pro veřejné vybavení a školní areál. MPP vytváří podmínky pro realizaci této polyfunkční městské čtvrti.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce

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

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

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

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

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec

pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

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

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

Připomínka

ID 3031164

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 556

Podatel | **SEIMLOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7TV

Identifikátor podání Portálu Pražana | vs3paf3f

Lokalita | 527, 056, 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Omezení maximální podlažnosti objektů v Nových Butovicích

Vyjádření

Omezení maximální podlažnosti objektů v Nových Butovicích

Odůvodnění

Dle ÚAP (územně analytické podklady) se jedná o modernistickou strukturu, která má tyto parametry:

Číslo lokality: 527**Název lokality:** Sídliště Nové Butovice**Typ struktury:** modernistická struktura**Převládající využití:** obytná**Zastavěnost:** zastavěná**Procento zastavěné plochy:** 17,338794**Index využití:** 1,10897**Typická podlažnost (nejvíce zastoupená dle zastavěné plochy):** 9**Minimální podlažnost:** 1**Maximální podlažnost:** 24

V této lokalitě je zde stanovena maximální podlažnost 24 podlaží. Většina okolních budov má maximální podlažnost 12 podlaží. Ve stabilizovaném území je vhodné odvodit výškovou hladinu z převažujícího charakteru okolní zástavby. V zastavitelné stabilizované ploše je nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území, proto trvám na snížení maximální podlažnosti z 27 podlaží na 17 podlaží. Při maximální výškové podlažnosti 17 podlaží bude zachován charakter okolní zástavby a zároveň bude vytvořena měřítkově adekvátní dominanta při křížení komunikací.

Dle textové části MPP krycího listu Modernistická struktura (7), článku 98 je stanoveno:

"(1) Každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje.

(2) V rámci stavebních bloků je přípustné umísťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. Při stanovení konkrétního počtu RNP:

a) ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii,"

Navrhovaná maximální podlažnost vůbec nepřihlíží a nerespektuje výšky okolní zástavby, proto požadují snížení maximální podlažnosti z 27 podlaží na 17 podlaží.

Tato oblast se nachází při rozmezí 4 struktur vystavěného prostředí a každá má zcela odlišný charakter. Je nutné, aby na sebe jednotlivé charaktery plynule navazovaly a působily jako jeden urbanistický celek. Vybudováním 27 podlažních budov dojde akorát k většímu roztržení charakteru území. Proto trvám na snížení maximální podlažnosti ze 27 podlaží na 17 podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh výškové regulace byl koordinován a konzultován s dotčeným orgánem (MO). Na základě této součinnosti byla doplněna hladina věží. Současně byl návrh koordinován s úpravou ÚP SÚ HMP U 1372. Současně jsou v území pořizovány změny ÚP SÚ HMP, se kterými je návrh Metropolitního plánu koordinován.

Dle přihlédnutí k ÚAP je v části dotčeného území identifikována plocha potenciálu, tj. území, která jsou z různých důvodů považována za problematická či nedostatečně funkční a pro plnohodnotné začlenění do života města je zřejmá potřeba jejich transformace strukturální, funkční nebo komplexní. Z hlediska urbanistické struktury a charakteru území se jedná o modernistickou strukturu zástavby.

Současně se jedná o významné těžiště lokality, které se nachází v okolí stanice metra, kolem které se koncentruje navržený rozvojový potenciál včetně výškových budov a dominant, které jsou v souladu se schválením a pořizováním změn ÚP SÚ HMP v daném místě, jak je uvedeno výše.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy

a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

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

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

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

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

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

případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

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

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

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

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

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným

zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

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

Připomínka

ID 3031162

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 556

Podatel | **SEIMLOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7TV

Identifikátor podání Portálu Pražana | vs3paf3f

Lokalita | 755, 233, 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Prodloužení metra C do Čakovic

Vyjádření

Požaduji zanesení prostorové rezervy pro případnou stanici metra Čakovice, vzniklou prodloužením linky C.

Odůvodnění

Systém pražské hromadné dopravy by měl umožňovat jednoduchý a rychlý přestup mezi jednotlivými druhy dopravy. Nádraží Čakovice je nyní zastávka vlaku a autobusu/trolejbusu. Je zde v plánu tramvaj. Bude to tedy důležitý přestupní bod. Pokud by se měla prodlužovat linka metra C do Čakovic, je nanejvýš vhodné, aby metro bylo umístěno v blízkosti tohoto dopravního uzlu, aby na něj mohly plynule navazovat ostatní druhy dopravy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce (vymezení koridoru dopravní infrastruktury, vymezení navrhované významné stavby pro bezmotorovou dopravu a vymezení navrhované významné cyklotrasy) nesouvisející s požadavkem, tj. nikoliv vymezení trasy metra a rezervy pro případnou stanici metra Čakovice, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že MPP nevymezuje prodloužení linky metra C směrem na Čakovice. Metro C je vedeno rozsáhlým počtem lokalit a umožňuje přestupy na stávající a také navrhované spoje veřejné hromadné dopravy ku příkladu tramvajové linky. MPP vymezuje tramvajovou linku 622/-/56 Tramvajová trať Ďáblice – Letňany – Čakovice s vymezenou smyčkou při Nádraží Čakovice. Tato trasa zajistí přestupy z metra C ve směru na nádraží. Rovněž je v plánu rozsáhlá rekonstrukce jak trati, tak Nádraží Čakovice, tím dojde ke zkapacitnění pro potřeby městské a příměstské železnice. V rámci projednání bylo rozhodnuto o preferenci výhledového napojení Terminálu sever na systém metra, prodloužení trasy C na sever v dnešní době není ekonomicky odůvodnitelné a preferovaná je výstavba tramvají a trolejbusů, které lépe obslouží širší území a zajistí přestup ve více terminálech veřejné dopravy.

Připomínka

ID 3031161

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 556

Podatel | **SEIMLOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7TV

Identifikátor podání Portálu Pražana | vs3paf3f

Lokalita | 230, 922, 755, 919, 597, 921, 233, 754, 634, 780, 933, 229, 602, 928, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Zdvoukolejnění železniční tratě Čakovice - Rajská zahrada

Vyjádření

Požaduji ověřit, že velikost vymezené plochy pro železniční trať Praha - Turnov obsahuje prostorovou rezervu pro zdvoukolejnění železniční tratě Čakovice - Rajská Zahrada.

Odůvodnění

V rámci zavedení městských vlaků do systému integrované pražské hromadné dopravy považuji za stěžejní, aby tento způsob dopravy fungoval efektivně. Vlak může poskytnout rychlejší alternativu jízdy. Ale bohužel se mi několikrát stalo, že když jsem jela vlakem z Čakovic na Hlavní nádraží, tak vlak měl několikaminutové zpoždění. V úseku Čakovice - Rajská Zahrada je pouze jedna kolej. A tudíž pokud nějaký vlak má zpoždění a má větší prioritu než městský vlak, tak městský vlak musí čekat. A dlouhé čekání poté způsobuje to, že se na městské vlaky nedá spolehnout a není efektivní tímto způsobem dopravy jezdit.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Železniční trať Praha – Turnov 630/-/13, je v MPP vymezena z důvodu modernizace, zdvoukolejnění a k elektrifikaci. Konkrétnější popis se nachází v odůvodnění kapitoly 9. Vymezení tratě jako návrhové je na základě studie zpracované pro modernizaci trati Praha – Čakovice i navazujících úseků a odpovídá studii proveditelnosti železničního uzlu Praha - rozsah koridoru je dostatečný.

Připomínka

ID 3025149

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 558

Podatel | **Ing. Jan Kovařík**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ9LFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2ecpkdgz

Lokalita | 339, 036

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 036 Laurová - volné parcely západně od ulic Na Laurové a K Vodojemu

Vyjádření

036 / Laurová

Ve své námitce poukazujeme na nevhodnost zástavby volných parcel v lokalitě západně od ulic Na Laurové a K Vodojemu stavbami o výšce šesti podlaží.

Odůvodnění

Území je v územním plánu popsáno Z (02) 0 S – jde tedy o stabilizované území, kde by se výšky a půdorysná umístění (stavební čáry) měly odvozovat od existující zástavby. A zde chceme poukázat na skutečnost, že některé volné pozemky (jižně od Radlické ulice) jsou zcela nevhodné pro zástavbu takto vysokými domy, a další pozemky (přiléhající k Radlické ulici ze severní strany) jsou pro takovou výstavbu výrazně problematické.

K pozemkům jižně od Radlické ulice (parc.č. 1367/5 a 1367/1) – tyto pozemky přiléhají severní hranicí k Radlické ulici, na jihu hraničí se soukromými zahradami, šířka pozemku je 9 – 16 m a zhruba středem této šířky vede zatrubněný Radlický potok (v územním plánu nezaznamenaný). Odvozením stavební čáry od stávající severní fasády domu č.p. 3314 se ta zastavitelná plocha ještě výrazně omezí na šíři 6-13 m. Umístí-li se na takový pozemek dům výšky 4, popř. 6 podlaží, je nereálné zřídit pod takovým domem podzemní garáže k řešení dopravy v klidu pro takový dům. Navíc návštěvnická stání (na terénu, přístupná z ulice) by ještě zastavěnou plochu zúžila či jinak zmenšila ; jako další možné řešení zbývají nadzemní garáže – které v blokové zástavbě nebudou působit městsky.

U pozemků severně od Radlické ulice (parc.č. 1408/19, 1408/1, 4915/25 a 4915/24) je pak možnost výstavby silně limitována jednak prudkým svahem, jednak výškami okolní zástavby, kdy by se ve stabilizovaném území měla výška stavby odvozovat od výšky sousedních staveb (kdy za sousední stávající stavby lze vzít domy č.p. 2070 (Radlická 112) a č.p. 2483 (Radlická 138) – oba mají 4 nadzemní podlaží.) V takových podmínkách by bylo opět dost problematické řešit dopravu v klidu, a to zejména při vyšších podlažnostech budov. Takový stav by jen zhoršil možnosti parkování v přilehlých ulicích (ve stísněném prostoru Radlického údolí padá v úvahu jen ulice Pechlátova, Holubova a Na Neklance, které by tak byly velmi rušivě ovlivněny ve svém charakteru zklidněných vedlejších ulic.

Navrhujeme proto snížit počet podlaží pro nezastavěné parcely na 4, a na pozemcích jižně od Radlické ulice zachovat park.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3025151

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 560

Podatel | **ČTYROKÝ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHNM0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2ekun3sm

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Jsem velice rád, že v tomto místě zůstává zachováno nezastavitelné rekreačně zemědělské využití. Souhlasím a děkuji.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3025152

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 561

Podatel | **Tadeáš Tichý**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BVA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2emjs6hj

Lokalita | 197

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Transformační plocha je vhodně řešena z hlediska výškového limitu, chybí zde ale zeleň a respekt k danému místu které je významné archoologické naleziště. v zástavbě chybí vymezení občanské vybavenosti a charakteru zástavby

Odůvodnění

zeleň by se neměla nacházet mezi dvěma silnicemi ale naopak v zástavbě kvůli archoologickému nalezišti. prostor mezi dvěma silnicemi naopak není dostatečně funkční pro plnohodnotný park ale došlo by jen k vytvoření nefunkční teleně.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Jde o transformační plochu v oblastech nových struktur, pro které jsou stanoveny tyto parametry: UPmin = 25%, PPmin = 5%, OVmin = 5%. Občanská vybavenost, plochy městských parků a uliční prostranství jsou nataveny procentuálně z plochy, nikoliv grafickým vymezením. Cílem tohoto způsobu regulace je zajištění základní obsluhy území sítí veřejných prostranství a občanské vybavenosti za situace, kdy konkrétní řešení není známo anebo ho není účelné fixovat v územním plánu.

Dále má transformační plocha stanoven typ struktury, koeficienty pro stanovení HPPreg, koeficient Zmax, který reguluje půdorysnou stopu zástavby. Je stanovena výšková regulace.

V popisu cílového charakteru v KLZ je dále mimo jiné uvedeno: "V lokalitě se nachází významný historický nález Krčského rondelu."
V Koordinačním výkresu O01 je zobrazen vybraný limit v území:
Území s archeologickými nálezy.

Připomínka

ID 3031524

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 561

Podatel | **Tadeáš Tichý**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BQZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | xgtvmzxf

Lokalita | 509, 313, 981, 181, 982

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Transformační plocha neodpovídá nastavení výškové hranice lokality a kontextu místního prostředí

Odůvodnění

v daném místě v těsné blízkosti lesa a nízké zástavby rodinných domů by neměla vznikat zástavba s tak vysokou podlažností

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Jedná se o vhodné koncepční řešení, které umožní kapacitou a výškou vytvořit jednoznačnou "bránu do Prahy" a tím ukončit souvisle zastavěné území Prahy (městskou krajinu Prahy) a vytvořit předěl vůči Přípraží – konkrétně Chabrům. Sousedství s lokalitou Ládví, v níž je vymezen les není limitující pro vymezení zastavitelných ploch - jsou vymezeny v souladu s požadavky dotčených orgánů. V plochách je stanovena podmíněnost plánovací smlouvou.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný

objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

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

Připomínka

ID 3025153

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 562

Podatel | **Omega Brumlovka, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCDK6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2erch9ry

Lokalita | 059, 412

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlasná připomínka vymezení transformační plochy
Brumlovka - Omega

Vyjádření

1. Souhlasná připomínka vymezení transformační plochy Brumlovka 411/059/2335:

Souhlasíme s vymezením zastavitelné transformační plochy Brumlovka 411/059/2335, která má díky své nadstandartní dopravní obslužnosti vysoký potenciál stát se vysoce kvalitním pracovním prostředím a zároveň dotvořením struktury lokality 059 Brumlovka omezí pronikání hlukových emisí z magistrály 5.května směrem do rezidenční oblasti ulic Hodonínská, Pod Dálnicí a Michelská.

Zároveň se domníváme, že vymezením výškové regulace s maximální výškou věží na hladině 50m, neodpovídající charakteru stávající okolní zástavby s výškovou hladinou 70m, pak ve svém důsledku brání adekvátnímu dotvoření této plochy jakožto urbanistické lokality pražského významu.

Výškový limit 50m je v daných podmínkách duplicitní ve vztahu ke standardně uváděnému číslu „RNP“ v metodice Metropolitního plánu. Pokud se uplatňuje i druhý výškový regulativ v absolutním vyjádření výšky, měl by odpovídat konstrukční výšce všech typologií staveb (tj. administrativní, bytové či služeb) a dané podlažnosti. Ve vedlejších čtvrcích uváděný počet „RNP“ přitom odpovídá reálné podlažnosti existujících kancelářských budov a je tak nadbytečný.

Odůvodnění:

- Lokalita se nachází na kapacitním tahu tzv. „severo jižní magistrály“ a je proto vhodná k budoucímu rozvoji funkce smíšeného města krátkých vzdáleností,

- vymezení transformační lokality umožní doplnění stávající struktury a zároveň vytvoření „bariérové zástavby“, tj. finální uzavření prostoru proti pronikání hlukových emisí jižním/jihovýchodním směrem do rezidenčních částí Michle.

- Navržená výšková hladina na úrovni 15 RNP odpovídá stávajícímu charakteru okolní výškové zástavby na hladině 70m,

- Lokalita Brumlovka 411/059/2335 se svojí polohou a morfologií významně neprojevuje na pražských pohledových horizontech.

2. Souhlasná připomínka vymezení zastavitelné, nestavební transformační plochy s rekreačním využitím Brumlovka 412/059/8024

Souhlasíme s upřesněním vymezení zastavitelné, nestavební transformační plochy Brumlovka 412/059/8024, která rozšíří stávající plochu 123/059/2565 Park za Brumlovkou a ve svém důsledku vytvoří ucelenou plochu o výměře bezmála 2 ha vysoce kvalitní městské zeleně pro široké okolí Brumlovky a Michle systémově ochráněnou před negativním vlivem magistrály 5.května bariérovou zástavbou. Zároveň úpravou vymezení došlo k zohlednění stávající nové výstavby občanské vybavenosti/rezidenční výstavby na východní straně této transformační plochy.

Odůvodnění:

- Doplnění a rozšíření stávající plochy 123/059/2565, místního parku tzv. Parku za Brumlovkou,

- Korekce hranic jednotlivých ploch funkčního využití s respektem majetkoprávních vztahů.

3. Souhlasná připomínka vymezení zastavitelné, nestavební transformační plochy s rekreačním využitím Brumlovka 412/059/8006

Souhlasíme s vymezením zastavitelné, nestavební transformační plochy Brumlovka 412/059/8006, která vytvoří nový park v lokalitě Brumlovka, přičemž vhodným způsobem doplní zelené plochy v okolí, tj. stávající plochu 123/059/2565 Park za Brumlovkou a nově vymezenou parkovou plochu 412/059/8024.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

Souhlasné části vyjádření bere pořizovatel na vědomí.

Stanovená maximální regulovaná výška budovy 50 m byla vymezena na základě uvážení veřejných a soukromých zájmů s ohledem na ochranu chráněného pohledového horizontu Památkové rezervace v hl. m. Praze.

Připomínka

ID 3029308

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 562

Podatel | **Omega Brumlovka, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPFZ0

Identifikátor podání Portálu Pražana | ksji6qen

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlasná připomínka k návrhu přechodného ustanovení,
Článek 167, Nedokončené záměry

Vyjádření**Souhlasná připomínka k návrhu přechodného ustanovení,
Článek 167, Nedokončené záměry,**

v rámci opakovaného veřejného projednání MPP

Přechodná ustanovení, Článek 167**Nedokončené záměry**

(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona¹¹⁷ nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.

117 Zejména územní řízení, územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, společné územní a stavební řízení, společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, zjednodušené územní řízení, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

a stavební řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).“**Souhlasná připomínka k doplnění ustanovení návrhu MPP, článek 167, Nedokončené záměry:**

Souhlasíme s regulativem pro nedokončené záměry do návrhu MPP, textová část, a to z důvodu, že by jinak v případě jeho absence došlo k nepřiměřenému zásahu do právní jistoty stavebníků/investorů a jejich legitimních očekávání, snažících se získat povolení pro jimi navržené záměry, a kteří připravili své záměry v dobré víře dle regulativů aktuálně platného Územního plánu.

V této souvislosti je vhodné si připomenout, že MPP se připravuje více jak deset let a v tuto chvíli jde již o třetí veřejné projednání, které může, ale nemusí nabýt platnosti.

Pokud bychom přijali premisu, že po každém veřejném projednání bude přijata nová podoba jakési formy územního plánu, avšak bez přechodných ustanovení, znamenalo by to, že stavebníci/investoři za těchto více jak 10 let by byli neúměrně zatěžováni očekáváním nových pravidel, které se však doposud nenaplnila. Ve svém důsledku by to vyústilo v oddalování, respektive zablokováním výstavby čekáním na závazná pravidla, bez kterých nelze započít přípravu a projednání daného záměru.

Dále je potřeba vzít v potaz i zdlouhavost samotného projednání stavebního záměru orgány státní správy, ingerenci vnější externalit počínaje zásahy samosprávy, různých občanských aktivit a konče neustálými změnami legislativy, kdy se schvalovací proces neúměrně protahuje na pět a více let. Je tak nemožné za současného stavu dosáhnout vydání stavebního povolení v přiměřených lhůtách.

To samé platí o sice již vydaných povoleních, avšak bez právní moci z důvodu nedokončení řízení jako např. z důvodu řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí, kdy takto dotčené řízení se prodlužuje o další dvě a více let.

Ze všech výše uvedených důvodů považujeme za více než vhodné, že byl návrhu MPP doplněn v textové části o ustanovení článku 167, Nedokončené záměry.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3025162

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 569

Podatel | **BYDŽOVSKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5XP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2hei8se9

Lokalita | 341

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Souhlasím s návrhem Metropolitní plánu pro tento pozemek a žádám, aby byl zastavitelný rodinným domem.

Odůvodnění

Pozemek bezprostředně navazuje na zastavěnou oblast, nezastavěním pozemku vzniká nevzhledná proluka

Vyhodnocení

Požizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezen stavební blok s regulativem zahrady. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.

Připomínka

ID 3029276

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 578

Podatel | **YIT Stavo s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYRVLL

Identifikátor podání Portálu Pražana | kmimfpu2

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | yit stavo s.r.o. - Osto - pozitivní připomínka

Vyjádření

Oceňujeme zařazení parcel do zastavitelné obytné transformační plochy s navrženými parametry.

Odůvodnění

Umožňuje využití pozemků pro dostavbu blokové zástavby již započaté v lokalitě. Umožňuje ulici Kolbenova využít potenciál budoucí městské třídy. Dotváří započatý charakter lokality.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3025184

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 579

Podatel | **Tělovýchovná jednota Pankrác, spolek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JSI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2nf7kgkx

Lokalita | 721, 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Jako vlastník pozemku parc. č. 2623/1, 2623/2, 2623/37, 2626/1, 2626/2, 2626/3, 2626/4, 2626/5 souhlasíme s a děkujeme za vypořádání dřívějších námitek včetně zahrnutí pozemku parc. č. 2623/36 (v rozsahu plochy územní rezervy pro plochu všeobecnou smíšenou (SV) dle stávajícího ÚP HMP) do lokality 058/Horní Pankrác a jeho vymezení jako zastavitelné plochy s obytným využitím, které umožní další rozvoj území v duchu příslušné urbanistické koncepce.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3026298

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUR1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8zer4nqb

Lokalita | 236, 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Věc: připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1612/12 a 1612/26
v k.ú. Ďáblice lokalita K Březiněvsi týkající se způsobu využití
pozemku

Vyjádření

**Věc: připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1612/12
a 1612/26 v k.ú. Ďáblice lokalita K Březiněvsi týkající se způsobu
využití pozemku**

Umístění připomínky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: pozemky parc.č. 1612/12 a 1612/26 („Dotčené pozemky“)

Odůvodnění

Vyjádření:

Vlastníci Dotčených pozemků akceptují vymezení zastavitelné transformační plochy s obytným využitím na pozemku parc.č. 1612/12 avšak upozorňují, že nedošlo k vymezení zastavitelné transformační obytné plochy na pozemku parc.č. 1612/26, což je podmínkou umístění ČOV pro městskou část Praha – Ďáblice. Umístění plochy pro ČOV v severní části pozemku parc.č. 1612/26 bylo požadavkem městské části Praha – Ďáblice, což potvrzuje Usnesení Zastupitelstva městské části Praha – Ďáblice č. 219/22/ZMČ, které dne 22.6.2022 schválilo **zásadní připomínku** k návrhu MP hl.m. Prahy, která se týká souboru pozemků parc.č.

1612/4, 1612/8, 1612/9, 1612/10, 1612/12, 1612/15, 1612/16, 1612/17, 1612/22, 1612/26, 1612/34 v k.ú. Ďáblice.

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že pořizovatel MP hl.m. Prahy vyhověl dříve uplatněným námitkám vlastníků uvedených pozemků a zásadní připomínce městské části Praha – Ďáblice pouze částečně. Tento postup nerespektuje budoucí rozvoj této lokality a z tohoto důvodu žádáme, aby pořizovatel MP hl.m. Prahy vyhověl dříve uplatněným námitkám a zásadní připomínce v plném rozsahu.

V Praze dne 28.11.2025

podatelé

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Zastavitelné plochy byly ve veřejném projednání vymezeny v přiměřeném rozsahu vzhledem k záboru nejkvalitnějších tříd ZPF. Z hlediska koncepce odkanalizování území je plánováno napojení předmětné transformační plochy na PČOV Březiněves, která je v návrhu MPP navrhována k rozšíření (VPS 910-730/922/1043). Výstavba nové ČOV na pozemku parc. č. 1612/26 k.ú. Ďáblice není z koncepčního hlediska odkanalizování sledována. Jižní část pozemku je zařazena do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, hranice zastavitelného území je na parc. č. 1612/26 v k. ú. Ďáblice vymezena totožně jako v ÚP SÚ.

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

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

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

nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze následující: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení odkanalizování území a související zastavitelnosti ploch v okolí VPS 910-730/922/1043 v návrhu MPP odpovídá požadavku samosprávy HMP (určeného zastupitele).

Byť je na území hl. m. Prahy samospráva zastupována i městskou částí, zákon o hl. m. Praze nesvěřuje městským částem do jejich správy kanalizační řady ani související stavby na území hl. m. Prahy, ani není otázka odkanalizování území svěřena do jejich samostatné působnosti. Konkrétně pak městské části Praha – Ďáblice nebyl svěřen související majetek do správy v rámci statutu hl. m. Prahy. Stejně tak jí nebyla v rámci statutu hl. m. Prahy svěřena ani působnost v problematice odkanalizování území. Tato problematika je tedy zcela v působnosti hl. m. Prahy. Tudíž právě hl. m. Prahy zastupuje v rámci pořizování MPP samosprávu vzhledem k tomu, jak bude řešeno odkanalizování území a k požadavkům městských částí toliko přihlíží při územně plánovací činnosti toliko přihlíží. Ostatně takový přístup je vhodný i zejména k tomu, že odkanalizování území městských částí musí být řešeno komplexně a souhrnně s ohledem na možnosti kanalizace a UČOV hl. m. Prahy. Jak již bylo uvedeno výše, hl. m. Praha k požadavku i městské části na vybudování nové ČOV přihlédla a zhodnotila, že takový postup není koncepčního hlediska odkanalizování sledován.

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

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

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

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

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

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do

31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Připomínka

ID 3034818

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 581

Podatel | **KOPECKÝ ROSTISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW8C1

Identifikátor podání Portálu Pražana | zrydcru

Lokalita | 236, 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Požadujeme vymezení transformační obytné plochy na pozemku 1612/26 k.ú. Ďáblice

Odůvodnění

Vlastníci Dotčených pozemků akceptují vymezení zastavitelné transformační plochy s obytným využitím na pozemku parc.č. 1612/12 avšak upozorňují, že nedošlo k vymezení zastavitelné transformační obytné plochy na pozemku parc.č. 1612/26, což je podmínkou umístění ČOV pro městskou část Praha – Ďáblice. Umístění plochy pro ČOV v severní části pozemku parc.č. 1612/26 bylo požadavkem městské části Praha – Ďáblice, což potvrzuje Usnesení Zastupitelstva městské části Praha – Ďáblice č. 219/22/ZMČ, které dne 22.6.2022 schválilo zásadní připomínku k návrhu MP hl.m. Prahy, která se týká souboru pozemků parc.č. 1612/4, 1612/8, 1612/9, 1612/10, 1612/12, 1612/15, 1612/16, 1612/17, 1612/22, 1612/26, 1612/34 v k.ú. Ďáblice.

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že pořizovatel MP hl.m. Prahy vyhověl dříve uplatněným námitkám vlastníků uvedených pozemků a zásadní připomínce městské části Praha – Ďáblice pouze částečně. Tento postup nerespektuje budoucí rozvoj této lokality a z tohoto důvodu žádáme, aby pořizovatel MP hl.m. Prahy vyhověl dříve uplatněným námitkám a zásadní připomínce v plném rozsahu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Zastavitelné plochy byly ve veřejném projednání vymezeny v přiměřeném rozsahu vzhledem k záboru nejekvalitnějších tříd ZPF. Z hlediska koncepce odkanalizování území je plánováno napojení předmětné transformační plochy na PČOV Březiněves, která je v návrhu MPP navrhována k rozšíření (VPS 910-730/922/1043). Výstavba nové ČOV na pozemku parc. č. 1612/26 k.ú. Ďáblice není z koncepčního hlediska odkanalizování sledována. Jižní část pozemku je zařazena do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, hranice zastavitelného území je na parc. č. 1612/26 v k. ú. Ďáblice vymezena totožně jako v ÚP SÚ.

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

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

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze následující: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení odkanalizování území a související zastavitelnosti ploch v okolí VPS 910-730/922/1043 v návrhu MPP odpovídá požadavku samosprávy HMP (určeného zastupitele).

Byť je na území hl. m. Prahy samospráva zastupována i městskou částí, zákon o hl. m. Praze nesvěřuje městským částem do jejich správy kanalizační řady ani související stavby na území hl. m. Prahy, ani není otázka odkanalizování území svěřena do jejich samostatné působnosti. Konkrétně pak městské části Praha – Ďáblice nebyl svěřen související majetek do správy v rámci statutu hl. m. Prahy.

Stejně tak jí nebyla v rámci statutu hl. m. Prahy svěřena ani působnost v problematice odkanalizování území. Tato problematika je tedy zcela v působnosti hl. m. Prahy. Tudíž právě hl. m. Prahy zastupuje v rámci pořizování MPP samosprávu vzhledem k tomu, jak bude řešeno odkanalizování území a k požadavkům městských částí toliko přihlíží při územně plánovací činnosti toliko přihlíží. Ostatně takový přístup je vhodný i zejména k tomu, že odkanalizování území městských částí musí být řešeno komplexně a souhrnně s ohledem na možnosti kanalizace a UČOV hl. m. Prahy. Jak již bylo uvedeno výše, hl. m. Praha k požadavku i městské části na vybudování nové ČOV přihlédla a zhodnotila, že takový postup není koncepčního hlediska odkanalizování sledován.

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

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

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

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

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

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

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

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

nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025189

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 583

Podatel | **STIEGLEROVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MSX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2peyk9ba

Lokalita | 623

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Běchovický areál - rozšíření zhoršení podmínek k žití
v lokalitě Vinice - Dolní počernice

Vyjádření

V novém metorolitním plánu je plánované rozšíření areálu Běchovického Výzkumného ústavu. V současné době je plocha využívána k rekreačním a hospodářským účelům. Tuto lokalitu také využívá hojně zvěř. Jsou zde srny, zajáci, bažanti, divoká zvěř a ptactvo. Rozšíření Běchovického areálu také negativně zasáhne do života lidí, kteří zde bydlí. V tuto chvíli je ohrožuje už používaná Šterboholská radiála, kterou ještě čeká následné rozšíření a zapojení do městského okruhu. Další hluková a prašná zátěž této lokality není opravdu žádoucí. Tato lokalita také navazuje na lokalitu Čihadla a Klánovický les takže je hojně využívána k turistické rekreaci. Z výše uvedených důvodů by bylo další zastavění a rozšíření areálu nežádoucí.

Odůvodnění

Zvýšení hluku a prašnosti v lokalitě Vinici - Dolní Počernice velmi sníží komfort obyvatelům lokality i zvěři, která zde žije. Bylo by vhodné tuto lokalitu dále nezatěžovat i s ohledem na další rozšíření městského okruhu. 623/ Areály Běchovice Z (08) P T

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3025192

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 586

Podatel | **Nad Slávií s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUR2G

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2pwm98ea

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA K METROPOLITNÍMU PLÁNU**

Po zveřejnění koeficientů zastavitelnosti bloků a dalších limitů ze dne 20.10.25 máme pocit, že Metropolitní plán obsahuje drobnou systémovou chybu, protože vzorec výpočtu HPP neumožňuje distribuci HPP pro realizaci zástavby tak jak je navržena dle urbanistické studie s výškovými budovami.

To může být i v rozporu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy, kde se předvídá trvalý nárůst stálých obyvatel a tím související potřeby dalších bytových prostor. Avšak návrh Metropolitního plánu ve vztahu nejen k Pozemku podatele, ale i celé lokality významně a bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb v brownfieldu Bohdalec - Slatina.

Problém se týká zřejmě nejen lokality Bohdalec - Slatina se stanovenou výškou věží č. XXVII, ale i dalších obdobných lokalit napříč celou Prahou.

Je možné, že je připravována metodika, která tuto věc vyřeší a umožní předpokládaný rozvoj vybraných lokalit s výškovými věžemi na území Hl. m. Prahy.

V případě pozemků **podatele** by se stávajícím regulativy území nebylo možné realizovat ani navrženou transformaci území dle schválené urbanistické studie.

Připomínka **podatele** k metropolitnímu plánu směřuje k nemožnosti stávajícími parametry výpočtů hrubých podlažních ploch dle metodiky Metropolitního plánu dosáhnout na hodnoty potřebné k realizaci zástavby dle urbanistické studie a naplnit tak důstojný rozvoj nové městské čtvrti.

Děkujeme za zvážení podané připomínky a její kladné vyhodnocení.

Odůvodnění

VIZ VÝŠE

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Jedná se o nejasný požadavek. Údajný problém ve vzorci není možné rozklíčovat bez dalších informací. Nicméně lze předpokládat, že podstatou podání je údajně nedostatečná kapacita Metropolitního plánu vůči nespecifikované, údajně urbanistické studii. Pořizovatel k danému požadavku sděluje, že zmiňované území bylo opakovaně předmětem velkému množství studií. Některé ze studií v daném území jsou již překonané. Zároveň se na toto území pořizovala změna Z 3889 dosavadního ÚP SÚ. Metropolitní plán nastavil kapacity a využití území s přihlédnutím k různým podkladům a dalším připomínkám a námitkám v procesu pořizování.

Metropolitní plán je v souladu se ZÚR hl. m. Prahy.

V návaznosti na rozvojovou plochu Bohdalec – Slatiny (400/Z/52) je vymezena řada transformačních ploch v transformačních lokalitách Pod Bohdalcem, Slatiny a V Korytech. Tyto plochy mají poměrně velkou kapacitu a využívají synergie se stávající a navrženou dopravní infrastrukturou a přímo v předmětném místě je navržena výšková regulace s jedněmi z nejvyšších věží v Praze. Celá oblast je považována za jednu z nejvýznamnějších ploch vnitřního potenciálu v celém městě a proto je uvedena i ve Schématu metropolitních priorit.

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

Připomínka

ID 3025196

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 589

Podatel | **ŠTRÉBL PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG067

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2qhyg7f9

Lokalita | 944, 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lokalita Za křížem (Dolní Měcholupy / Dubeč)

Vyjádření

Do Metropolitního plánu není propsána pořizovaná změna Z 3711 (vl. 47) ke stávajícímu územnímu plánu, schválená VURM 16.4.2024.

Odůvodnění

Je vhodné, aby Metropolitní plán již zohlednil pořizované změny územního plánu. Změna územního plánu Z 3711 má podporu městských částí Praha - Dolní Měcholupy a Praha - Dubeč.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3025197

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 589

Podatel | **ŠTRÉBL PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG067

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2qhyg7f9

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Rekreační plochy a občanská vybavenost na rozhraní Dolní Měcholupy/Dubeč

Vyjádření

Navrhuji u pozemku p.č. 637/15, k.ú. Dolní Měcholupy, ponechat možnost využití pro umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich kombinací

a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení (ZVO) a částečně urbanizovanou rekreační plochu SO 3,5 tak, jak to předpokládá stávající územní plán.

Odůvodnění

Vzhledem k plánové masivní rezidenční výstavbě v katastrech Dolní Měcholupy, Horní Měcholupy a Uhříněves je vhodné ponechat v územním plánu dostatek ploch pro rekreaci a občanskou vybavenost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších

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

Připomínka

ID 3025195

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 589

Podatel | **ŠTRÉBL PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG067

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2qhyg7f9

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Zahrádkářská osada Dolní Měcholupy

Vyjádření

Navrhuji rozšířit Transformační plochu 413/944/9120 Způsob využití: rekreační
Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada o pozemky p.č.667/2 , 668/2 a 669/1 k.ú. Dolní Měcholupy.

Odůvodnění

Pozemky navazují na zahrádkářskou kolonii a vlastníci mají zájem tyto pozemky využít pro rozšíření zahrádkářské kolonie či pro zřízení sadu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Na předmětných pozemcích je vymezena plocha otevřené krajiny - jiná plocha přírodě blízká. Toto vymezení navazuje na právní kontinuitu stávajícího ÚP SÚ, kde je vymezena plocha ZMK - zeleň městská a krajinná v nezastavitelném území.

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

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

Připomínka

ID 3025199

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 591

Podatel | **SKORKOVSKÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4PZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2rht7jir

Lokalita | 723

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o zachování Zahrádkářské osady ČNB ulice

U Plynojemu Praha 8

Vyjádření

Dobrý den,

žádám o zachování Zahrádkářské osady ČNB ulice U Plynojemu Praha 8, parcela 737/1 Karlín.

V původním návrhu Metropolitního plánu pro Prahu 8 před 2 lety byla naše zahrádkářská osada zakreslena jako stabilní území. Na základě těchto informací spousta mladých rodin s dětmi věnovala kolikrát i své životní úspory do odkupu užívacích práv zahrádek.

Žádám o změnu metropolitního plánu, veškeré argumenty zasílám přílohou.

Budu žádat o přezkoumání zda nebylo narušeno legitimní očekávání občanů.

Odůvodnění

Dobrý den,

jsem maminka malého chlapečka, kterému je rok a půl, a společně s rodinou trávíme mnoho času v zahrádkářské osadě České národní banky v ulici Pod Plynojemem na Praze 8. Toto místo pro nás představuje jedinečný prostor pro odpočinek, bezpečné hraní dětí a setkávání s dalšími rodinami s malými dětmi.

V dnešní době, kdy se v okolí staví čím dál více nových domů a zeleně ubývá, má tato kolonie neocenitelný význam. Je to přirozený prostor, kde mohou děti vyrůstat v kontaktu s přírodou – pozorovat hmyz, ptáky, květiny a učit se vztahu k živé zeleni.

Zahrádka je pro nás místem, kde vznikla silná komunita rodin, seniorů i mladých lidí. Pokud by tato lokalita zanikla, zmizelo by nejen kus přírody, ale i důležité místo mezilidských vztahů.

Prosím proto o přehodnocení návrhu Metropolitního plánu tak, aby zahrádkářská osada ČNB zůstala zachována jako prostor pro rekreaci, komunitní život a zeleň v srdci Prahy 8.

S pozdravem

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V rámci komplexních úprav okolí byla i v souvislosti s připomínkami MČ Praha 8 rozšířena transformační plocha s rekreačním využitím o sousedící nestavební blok zahrádkové osady pro budoucí sportovní využití v souvislosti se zvýšením kapacity zástavby v území a v souvislosti se zrušením sportovních ploch u kolejí pro využití jako železniční odstavy. Jedná se o pozemky ve vlastnictví města, což je předurčuje k využití v souladu s veřejným zájmem.

V souladu s vypořádáním požadavku městské části v rámci veřejného projednání je z důvodu úbytku sportu v území rozšířeno vymezení transformační plochy rekreační i na plochu zahrádkové osady. S ohledem na celkovou koncepci a poptávku po plochách sportu a tedy s ohledem na veřejný zájem pořizovatel i v rámci opakovaného veřejného projednání považuje takový návrh ploch za optimální.

K narušení legitimního očekávání nedochází, jelikož v dosavadním ÚP SÚ je na cca jedné třetině předmětné plochy navržena zastavitelná plocha sportu (SP) a na zbytku plocha sady zahrady a vinice (PS) a zeleň městská a krajinná (ZMK), jejichž primárním využitím nejsou zahrádky (zahrádková osada).

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

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

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

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

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

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

i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

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

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

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

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

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost

podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Připomínka

ID 3025201

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 592

Podatel | **Avia Park V, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZNM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2smbid38

Lokalita | 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Metropolitní plán pracuje s transformačním územím bývalého výrobního areálu Avia v koncepčně ucelené podobě a reflektuje urbanistickou studii, z ní vycházející kapacitu v území, dopravní koncepci, veřejnou vybavenost i parkové plochy. Záměr je v souladu s koncepcí transformace brownfieldů a počítá s rozvojem území tak, aby bylo začleněno v rámci celé lokality a byl využit jeho potenciál pro budoucí rozvoj v kontextu celé Prahy.

S návrhem Metropolitního plánu, dle aktuálně projednávané verze, souhlasíme.

Změna z heterogenní na hybridní strukturu

Nesouhlasíme s kategorizací našich pozemků v lokalitě 162 / Avia Letňany do struktury heterogenní.

Požadujeme zařazení našich pozemků v lokalitě 162 / Avia Letňany do struktury hybridní.

Odůvodnění

Jsme vlastníkem areálu bývalé Avie Letňany rozprostírající se v katastrálním území Letňan a Čakovic. Dle zveřejněného upraveného návrhu Metropolitního plánu (04/2022) se naše pozemky se nachází v lokalitě: 162/ AVIA LETŇANY – Zastavitelné, heterogenní struktura, obytné, transformační.

Pro území Avie Letňany byla zpracována Podkladová studie pro změnu územního plánu s.ú. hl.m. Prahy (Autor Jakub Cigler Architekti, 01/2021). Pro řešené území byl v rámci přípravy čtyřstranné dohody týkající se spolu-podílu investorů do území (MHMP, MČ Letňany, MČ Čakovice a Odien RE) vytvořen regulační výkres, který mj. definuje budoucí členění území na stavební a nestavební bloky, kapacitu HPP stavebních bloků, plochy občanské vybavenosti a výškové hladiny. Základní premisou návrhu zástavby v území je využití struktury polouzavřených bloků s jasně definovanými uličními prostranstvími (stavební čáry). Z pohledu klasifikace struktur stanovených návrhem Metropolitního plánu v kombinaci se zvolenými velikostmi bloků a parametry jejich zastavění představuje návrh zástavby jednoznačně hybridní strukturu nikoliv strukturu heterogenní.

Z porovnání zveřejněného upraveného návrhu Metropolitního plánu (04/2022) a výše uvedených materiálů vyplývá že:

- Návrh Metropolitního plánu pro naše pozemky v lokalitě č. 162 není strukturou, kapacitami, ani výškovou regulací zkoordinován s Podkladovou studií pro změnu územního plánu (Urbanistická studie JCA, 01/2021), návrhem změny Z2808, podněty P126 a P127.

- Návrh Metropolitního plánu pro pozemky v lokalitě č. 162 kapacitně neumožňuje dostoupit potenciál území o kterém je jednáno v kontextu čtyřstranné dohody týkající se spolu-podílu investorů do území (MHMP, MČ Letňany, MČ Čakovice a Odien RE).

- Návrh Metropolitního plánu pro pozemky v lokalitě č. 162 není strukturou, kapacitami, ani výškovou regulací zkoordinován s regulačním výkresem zpracovaným pro území ve vlastnictví Odien (JCA 2022), který měl být přílohou čtyřstranné dohody týkající se spolu-podílu investorů do území

S využitím heterogenní struktury v kombinaci s předpisem minimálních podílů (UPmin, PP min,) resp. maximálních podílů (VPmax.) a v kombinaci s koeficienty zastavění stavebního bloku (ZB) vázaných na velikosti bloků:

- i) nelze v zásadní míře dostoupit potenciál HPP v území a současně
- ii) nelze vytvořit kompaktní městskou strukturu, jejíž vytvoření je cílovým stavem lokality
- iii) bez ztráty potenciálu HPP nelze zintegrovat původní halové objekty do struktury nové zástavby

iv) by struktura zástavby v žádném případě neodpovídala návrhu urbanisticko-dopravního řešení, jak je projednáváno na základě Podkladová studie pro změnu územního plánu s.ú. hl.m. Prahy

v) by vznikla struktura, která je bližší svým charakterem otevřeným sídlištním strukturám druhé poloviny 20.století s rozlehlymi volnými prostory v rámci stavebních bloků

s čímž jako vlastník pozemků nesouhlasíme.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3025202

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 592

Podatel | **Avia Park V, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZNM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2smbid38

Lokalita | 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Metropolitní plán pracuje s transformačním územím bývalého výrobního areálu Avia v koncepčně ucelené podobě a reflektuje urbanistickou studii, z ní vycházející kapacitu v území, dopravní koncepci, veřejnou vybavenost i parkové plochy. Záměr je v souladu s koncepcí transformace brownfieldů a počítá s rozvojem území tak, aby bylo začleněno v rámci celé lokality a byl využit jeho potenciál pro budoucí rozvoj v kontextu celé Prahy.

S návrhem Metropolitního plánu, dle aktuálně projednávané verze, souhlasíme.

Změna regulativů a struktury

Nesouhlasíme s kategorizací našich pozemků v lokalitě 162 / Avia Letňany do struktury heterogenní a nastavením parametrické regulace pro území 411/162/2312 a 411/162/2548

Požadujeme zařazení našich pozemků v lokalitě 162 / Avia Letňany do struktury hybridní s individuální nastavení regulativů:

- minimální podíl uličních prostranství UPmin. ... 25%
- minimální podíl městských parků PPmin ... 10%
- maximální podíl veřejných prostranství VPmax ... bez parametrické definice

- koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZBm: 95% (pro malé bloky do 2000m² včetně)

ZBs1: 85%

ZBs: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² -

do 12 000 m² včetně)

ZBV : 80% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

Odůvodnění

Jsme vlastníkem areálu bývalé Avie Letňany rozprostírající se v katastrálním území Letňan a Čakovic. Dle zveřejněného upraveného návrhu Metropolitního plánu (04/2022) se naše pozemky se nachází v lokalitě: 162/ AVIA LETŇANY – Zastavitelné, heterogenní struktura, obytné, transformační.

Pro území Avie Letňany byla zpracována Podkladová studie pro změnu územního plánu s.ú. hl.m. Prahy (Autor Jakub Cigler Architekti, 01/2021). Pro řešené území byl v rámci přípravy čtyřstranné dohody týkající se spolu-podílu investorů do území (MHMP, MČ Letňany, MČ Čakovice a Odien RE) vytvořen regulační výkres, který mj. definuje budoucí členění území na stavební a nestavební bloky, kapacitu HPP stavebních bloků, plochy občanské vybavenosti a výškové hladiny. Základní premisou návrhu zástavby v území je využití struktury polouzavřených bloků s jasně definovanými uličními prostranstvími (stavební čáry). Z pohledu klasifikace struktur stanovených návrhem Metropolitního plánu v kombinaci se zvolenými velikostmi bloků a parametry jejich zastavění představuje návrh zástavby jednoznačně hybridní strukturu nikoliv strukturu heterogenní.

Z porovnání zveřejněného upraveného návrhu Metropolitního plánu (04/2022) a výše uvedených materiálů vyplývá že:

- Návrh Metropolitního plánu pro naše pozemky v lokalitě č. 162 není strukturou, kapacitami, ani výškovou regulací zkoordinován s Podkladovou studií pro změnu územního plánu (Urbanistická studie JCA, 01/2021), návrhem změny Z2808, podněty P126 a P127.

- Návrh Metropolitního plánu pro pozemky v lokalitě č. 162 kapacitně neumožňuje dostoupit potenciál území o kterém je jednáno v kontextu čtyřstranné dohody týkající se spolu-podílu investorů do území (MHMP, MČ Letňany, MČ Čakovice a Odien RE).

- Návrh Metropolitního plánu pro pozemky v lokalitě č. 162 není strukturou, kapacitami, ani výškovou regulací zkoordinován s regulačním výkresem zpracovaným pro území ve vlastnictví Odien (JCA 2022), který měl být přílohou čtyřstranné dohody týkající se spolu-podílu investorů do území

S využitím heterogenní struktury v kombinaci s předpisem minimálních podílů (UPmin, PP min,) resp. maximálních podílů (VPmax.) a v kombinaci s koeficienty zastavění stavebního bloku (ZB) vázaných na velikosti bloků:

- i) nelze v zásadní míře dostoupit potenciál HPP v území a současně
 - ii) nelze vytvořit kompaktní městskou strukturu, jejíž vytvoření je cílovým stavem lokality
 - iii) bez ztráty potenciálu HPP nelze zintegrovat původní halové objekty do struktury nové zástavby
 - iv) by struktura zástavby v žádném případě neodpovídala návrhu urbanisticko-dopravního řešení, jak je projednáváno na základě Podkladová studie pro změnu územního plánu s.ú. hl.m. Prahy
 - v) by vznikla struktura, která je bližší svým charakterem otevřeným sídlištním strukturám druhé poloviny 20.století s rozlehlymi volnými prostory v rámci stavebních bloků
- s čímž jako vlastník pozemků nesouhlasíme.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3025203

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 592

Podatel | **Avia Park V, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZNM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2smbid38

Lokalita | 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Metropolitní plán pracuje s transformačním územím bývalého výrobního areálu Avia v koncepčně ucelené podobě a reflektuje urbanistickou studii, z ní vycházející kapacitu v území, dopravní koncepci, veřejnou vybavenost i parkové plochy. Záměr je v souladu s koncepcí transformace brownfieldů a počítá s rozvojem území tak, aby bylo začleněno v rámci celé lokality a byl využit jeho potenciál pro budoucí rozvoj v kontextu celé Prahy.

S návrhem Metropolitního plánu, dle aktuálně projednávané verze, souhlasíme.

Změna parametru PPmin

Nesouhlasíme s požadavkem na minimální podíl městských parků ve výši PPmin = 15% jak je uveden v upraveném návrhu Metropolitního plánu pro naše pozemky v lokalitě 162 / Avia Letňany v transformační ploše 411/162/2312.

Požadujeme úpravu parametru PPmin sesouladit s Podkladovou studií pro změnu územního plánu pro účely změny Z2808 a s regulačním výkresem na úroveň PPmin=10%.

Odůvodnění

Jsme vlastníkem areálu bývalé Avie Letňany rozprostírající se v katastrálním území Letňan a Čakovic. Dle zveřejněného

upraveného návrhu Metropolitního plánu (04/2022) se naše pozemky se nachází v lokalitě: 162/ AVIA LETŇANY – Zastavitelné, heterogenní struktura, obytné, transformační.

Pro území Avie Letňany byla zpracována Podkladová studie pro změnu územního plánu s.ú. hl.m. Prahy (Autor Jakub Cigler Architekti, 01/2021). Pro řešené území byl v rámci přípravy čtyřstranné dohody týkající se spolu-podílu investorů do území (MHMP, MČ Letňany, MČ Čakovice a Odien RE) vytvořen regulační výkres.

Uvedené materiály kromě budoucího členění území na stavební a nestavební bloky, kapacitu HPP stavebních bloků, plochy občanské vybavenosti a výškové hladiny definují plochy nezastavitelných parků.

Z porovnání zveřejněného upraveného návrhu Metropolitního plánu (04/2022) a výše uvedených materiálů vyplývá že návrh Metropolitního plánu pro naše pozemky v lokalitě č. 162 definuje vyšší požadavek na plochy nezastavitelných parků, než je navrženo v rámci Podkladové studie pro změnu územního plánu (Urbanistická studie JCA, 01/2021) a v rámci připravované čtyřstranné dohody týkající se spolu-podílu investorů do území (MHMP, MČ Letňany, MČ Čakovice a Odien RE).

Tímto je snížen celkový potenciál území.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3025204

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 592

Podatel | **Avia Park V, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZNM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2smbid38

Lokalita | 162, 144, 403, 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Metropolitní plán pracuje s transformačním územím bývalého výrobního areálu Avia v koncepčně ucelené podobě a reflektuje urbanistickou studii, z ní vycházející kapacitu v území, dopravní koncepci, veřejnou vybavenost i parkové plochy. Záměr je v souladu s koncepcí transformace brownfieldů a počítá s rozvojem území tak, aby bylo začleněno v rámci celé lokality a byl využit jeho potenciál pro budoucí rozvoj v kontextu celé Prahy.

S návrhem Metropolitního plánu, dle aktuálně projednávané verze, souhlasíme.

Ustoupená patra

Požadujeme, aby výroková textová část návrhu Metropolitního plánu stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby nad rámec výškové regulace stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

Jsme vlastníkem areálu bývalé Avie Letňany rozprostírající se v katastrálním území Letňan a Čakovic. Dle zveřejněného upraveného návrhu Metropolitního plánu (04/2022) se naše pozemky se nachází v lokalitě: 162/ AVIA LETŇANY –

Pro území Avie Letňany byla zpracována Podkladová studie pro změnu územního plánu s.ú. hl.m. Prahy (Autor Jakub Cigler Architekti, 01/2021). Pro řešené území byl v rámci přípravy čtyřstranné dohody týkající se spolu-podílu investorů do území (MHMP, MČ Letňany, MČ Čakovice a Odien RE) vytvořen regulační výkres, který mj. definuje budoucí členění území na stavební a nestavební bloky, kapacitu HPP stavebních bloků, plochy občanské vybavenosti a výškové hladiny.

Při definování výškových hladin a maximálního potenciálu HPP v regulačním výkrese jsme postupovali v souladu s platnými PSP, tj. vč. využívání možnosti umisťovat ustupující podlaží v souladu se zněním par.27 odst.2. písm.a, b,c.

Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm.p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.

S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty návrh Metropolitního plánu neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující podlaží.

Vzhledem k rozloze (přes 67 ha) a zcela rovinatému charakteru území bývalé Avie Letňany výše zmiňovaná Podkladová studie i regulační výkres předpokládají přiměřenou flexibilitu a podporují pestrost v řešení střešní krajiny budoucí zástavby. Společně s integrací vybraných industriálních objektů je flexibilita v podobě umisťování ustoupených pater nad úroveň maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží v takto rozsáhlém území žádoucí.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3025205

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 592

Podatel | **Avia Park V, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZNM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2smbid38

Lokalita | 162, 144, 403, 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Metropolitní plán pracuje s transformačním územím bývalého výrobního areálu Avia v koncepčně ucelené podobě a reflektuje urbanistickou studii, z ní vycházející kapacitu v území, dopravní koncepci, veřejnou vybavenost i parkové plochy. Záměr je v souladu s koncepcí transformace brownfieldů a počítá s rozvojem území tak, aby bylo začleněno v rámci celé lokality a byl využit jeho potenciál pro budoucí rozvoj v kontextu celé Prahy.

S návrhem Metropolitního plánu, dle aktuálně projednávané verze, souhlasíme.

Možnost umisťovat dominanty a specifická nároží

Požadujeme, aby výroková textová část návrhu Metropolitního plánu definovala možnost umisťovat specifická nároží a dominanty nad rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží.

Odůvodnění

Jsme vlastníkem areálu bývalé Avie Letňany rozprostírající se v katastrálním území Letňan a Čakovic. Dle zveřejněného upraveného návrhu Metropolitního plánu (04/2022) se naše pozemky se nachází v lokalitě: 162/ AVIA LETŇANY –

Pro území Avie Letňany byla zpracována Podkladová studie pro změnu územního plánu s.ú. hl.m. Prahy (Autor Jakub Cigler

Architekti, 01/2021). Pro řešené území byl v rámci přípravy čtyřstranné dohody týkající se spolu-podílu investorů do území (MHMP, MČ Letňany, MČ Čakovice a Odien RE) vytvořen regulační výkres, který mj. definuje budoucí členění území na stavební a nestavební bloky, kapacitu HPP stavebních bloků, plochy občanské vybavenosti a výškové hladiny.

Při definování výškových hladin a maximálního potenciálu HPP v regulačním výkrese jsme postupovali v souladu s platnými PSP a v jednotlivých blocích jsme identifikovali tzv. specifická nároží a doporučili lokální dominanty nad úrovní hlavní atiky objektu tedy nad rámec maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží.

Návrh Metropolitního plánu neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží výše popsané umisťovat. Vzhledem k rozloze (přes 67 ha) a zcela rovinatém charakteru území bývalé Avie Letňany výše zmiňovaná Podkladová studie i regulační výkres předpokládají přiměřenou flexibilitu a podporují pestrost v řešení střešní krajiny budoucí zástavby. Společně s integrací vybraných industriálních objektů je flexibilita v podobě umisťování specifických nároží a lokálních dominant nad úroveň maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží v takto rozsáhlém území žádoucí.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3025212

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 595

Podatel | **JANEČEK VLASTIMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1AY9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2vfbgxpj

Lokalita | 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Navržená výšková regulace v lokalitě se oproti předchozímu návrhu změnila z podlaží 6 na podlaží 8 a zastavitelné území se oproti předchozí verzi zvětšilo plochy, které jsou součástí parku Parukářka. Taková regulace umožňuje nadměrnou zástavbu, která není v souladu s charakterem okolní zástavby. Sousední již zastavěné menší pozemky mají určenou podlažnost 6a dále je větší plocha zastavitelnosti, což opět naruší park Parukářka.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

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

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

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

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

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

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

z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu

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

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

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

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

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

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň

komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

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

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

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

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

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

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

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

Připomínka

ID 3025214

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 597

Podatel | **PECHÁČKOVÁ ANDREA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12FG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2w8zh7i6

Lokalita | 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Hřiště Chalabalova nemá být stavební blok

Odůvodnění

1. V minulé verzi bylo Hřiště Chalabalova (pozemek 1165/37 v k.ú. Stodůlky a okolní) v

Metropolitním plánu označeno jako Park ve volné zástavbě, nyní je označeno jako

stavební blok. Je to změna neopodstatněná, na hřišti žádná stavba není.

2. Všechna okolní podobná hřiště jsou označena jako Park ve volné zástavbě, tato změna

tedy byla účelová, týkající se pouze těchto pozemků, které patří developerovi

Rezidence Výhledy s.r.o., Na Návsí 12, Osnice, 25242 Jesenice.

3. Městská část Praha 13 nesouhlasí s výstavbou rezidenčního projektu Bytový dům

Stodůlky na hřišti Chalabalova, viz usnesení Zastupitelstva Městské části Prahy 13

R 0254/2025 ze dne 09.06.2025 (přiloženo)

4. Magistrát hl.m. Prahy souhlasil s odkupem / výměnou pozemků na hřišti Chalabalova

s developerem (usnesení 26/7 ze dne 11.9.2025, přiloženo), ale tato neodůvodněná

změna na stavební blok může podstatně zdražit nebo znemožnit tuto výměnu.

5. Změna hřiště na stavební blok jde proti zájmům občanů i města, slouží pouze

finančním zájmům developera.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití OB-čistě obytné), přičemž jeho poloha (okrajová část lokality s modernistickou strukturou, kdy v urbanistických souvislostech je nutno vnímat tento pozemek společně s pozemky parc. č. 1080/13 a 1086/3 v k. ú. Stodůlky jako součást logické kompoziční skupiny okrajových stavebních bloků), návaznosti na okolní zástavbu a dostupná infrastruktura předurčují jeho využití pro stavební rozvoj.

Veřejná vybavenost (např. hřiště) by měla být primárně umísťována na pozemcích ve vlastnictví hlavního města (případně městské části či jiných subjektů ovládaných hl. městem), které umožňují dlouhodobou správu, údržbu a garantovaný veřejný přístup bez omezení. V rámci lokality je navíc zřejmé, že značná část stávajících veřejně přístupných hřišť je situována právě na pozemcích ve vlastnictví hlavního města, což odpovídá standardní praxi při zajišťování veřejné infrastruktury.

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

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

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

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

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

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

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

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

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

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

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026263

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 597

Podatel | **PECHÁČKOVÁ ANDREA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12GB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8qcxz299

Lokalita | 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Zachování parku ve volné výstavbě - Chalabalova

Odůvodnění

Souhlasím se zachováním pozemků mezi domy Chalabalova 1610-11 a Chalabalova 1612-13 (parcelní čísla 1165/92, 1165/93 a 1165/25 k.ú. Stodůlky) jako park ve volné výstavbě. Viz usnesení zastupitelstva MČP13 UR 0254/2025 ze dne 09.06.2025, kde MČ nesouhlasí s výstavbou Bytového domu Chalabalova.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Připomínka

ID 3025218

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 600

Podatel | **RADOVANOVIĆ KLÁRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTQL9X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2wxumin

Lokalita | 723

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování zahrádkářské osady ČZS ČNB

Vyjádření

Prosím o zachování zahrádkářské osady ČZS ČNB v územním plánu jako chráněné území s ornou půdou

Odůvodnění

Zahrádky zde představují zelený prvek městské krajiny, který udržuje biodiverzitu, ochlazuje okolí, vytváří přirozené prostředí pro hmyz, ptáky a drobnou zvěř. Zároveň jde o místo odpočinku, duševní regenerace a mezigeneračního setkávání – pro mnoho Pražanů, včetně mě, je práce na zahrádce nenahraditelným způsobem, jak čelit stresu a najít rovnováhu mezi pracovním a osobním životem. Tento rok se nám konečně podařilo i celou zahrádkářskou kolonii omladit, do svazu vstoupilo před pár měsíci i mnoho mladých rodin s malými dětmi, které do svých zahrádek před pár měsíci vložili své životní úspory. Oslovili jsme i místně příslušné mateřské školky s nabídkou spolupráce, kdy bychom rádi předškoláčkům umožnili pobyt v bezpečí na místě plném zeleně.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V rámci komplexních úprav okolí byla i v souvislosti s připomínkami MČ Praha 8 rozšířena transformační plocha s rekreačním využitím o sousedící nestavební blok zahrádkové osady pro budoucí sportovní využití v souvislosti se zvýšením kapacity zástavby v území a v souvislosti se zrušením sportovních ploch u kolejí pro využití jako železniční odstavy. Jedná se o pozemky ve vlastnictví města, což je předurčuje k využití v souladu s veřejným zájmem.

V souladu s vypořádáním požadavku městské části v rámci veřejného projednání je z důvodu úbytku sportu v území rozšířeno vymezení transformační plochy rekreační i na plochu zahrádkové osady. S ohledem na celkovou koncepci a poptávku po plochách sportu a tedy s ohledem na veřejný zájem pořizovatel i v rámci opakovaného veřejného projednání považuje takový návrh ploch za optimální.

K narušení legitimního očekávání nedochází, jelikož v dosavadním ÚP SÚ je na cca jedné třetině předmětné plochy navržena zastavitelná plocha sportu (SP) a na zbytku plocha sady zahrady a vinice (PS) a zeleň městská a krajinná (ZMK), jejichž primárním využitím nejsou zahrádky (zahrádková osada).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a §

19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025219

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 601

Podatel | **MEZEREKOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHO0V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2wwjg9j7

Lokalita | 335

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Vyjádření

V lokalitě je vymezené zastavitelné rekreační území v areálu SK Uhelné sklady. Do této oblasti však není zahrnuta jihovýchodní část (cíp) pozemku p.č. 606/1 a pozemky p.č. 614/2 a 614/4, vše k.ú. Košíře. V této části Metropolitního plánu by měla být provedena změna.

Odůvodnění

Odůvodnění

Zmíněné pozemky jsou původními sportovišti (s dodnes funkčními tenisovými kurty na pozemku p.č. 614/2 a velmi vhodným rozvojovým územím pro dostavbu dalších sportovišť v uceleném areálu. Takových území je v Praze přitom kritický nedostatek a Metropolitní plán by neměl tuto příležitost opomíjet.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP stabilizuje a podporuje stávající rekreační vybavenost ve vhodném rozsahu vzhledem k terénní situaci a předpokládané využitelnosti pozemků. Pozemky se stávajícími tenisovými kurty jsou určeny k přestavbě stanovením míry využití platného ÚP SÚ, MPP tento právní stav respektuje a rekreační vybavenost nevymezuje vzhledem k možnému dotčení vlastnických práv.

Z hlediska požadavku na vymezení rekreační vybavenosti na severovýchodě řešeného území se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

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

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

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

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné,

resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

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

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

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

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

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

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3025227

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 608

Podatel | **DRAGOUN ROBERT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRUX93

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2yfjkspp

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rozmezí podlažnosti

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím, aby na většině Prahy byl výškový limit pouhých 6 pater (a na velké části dokonce i méně)

Odůvodnění

Jestliže se snažíme o to, aby se zlepšilo bydlení a nový plán má být myšlen do budoucna (ideálně aspoň trochu future proof), tak je tento limit směšně nízký a jde proti všem moderním trendům plánování (např. 15-minute city). Je naprosto nelogické a nepraktické, aby Praha rostla hlavně do šířky - což tento limit způsobí.

Tím netvrdím, že nám tu hned mají vyrůst mrakodrapy, ale limit 6 pater na většině území Prahy nedává žádný smysl a to jak nyní, tak hlavně do do budoucna. Zkusme prosím myslet dál než jen pár let dopředu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je v Metropolitním plánu stanovena jako koncepční nástroj kompozice města a prostředek stabilizace území, a to na základě dohody s dotčeným orgánem státní správy - Ministerstva kultury.

Metropolitní plán vytváří rámec, který umožňuje tento veřejný zájem uplatňovat a současně doplňovat strukturu města výškovými budovami v místech se stanovenou hladinou věží za stanovených podmínek. Regulace tedy nevylučuje vertikální rozvoj, ale soustřeďuje jej do vymezených poloh v souladu s koncepcí Metropolitního plánu.

Navíc neomezená výška budov není nutnou podmínkou pro zajištění dostatečného potenciálu pro rozvoj. Metropolitní plán regulací typů struktur vytváří podmínky pro efektivnější půdorysné uspořádání, kombinování funkcí a tím i zvýšení míry využití území.

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

Připomínka

ID 3025228

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 609

Podatel | **BENEŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4JU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2yhi4upe

Lokalita | 311, 207

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | okolí Mazanky - Praha - Libeň

Vyjádření

Dobrý den, jsem majitel nemovitosti na adrese Davídkova 678/70, 182 00 Praha 8. Dávám námitku na výškovou regulaci na okolní pozemky:

1874/23, 1874/208, 1874/97 k.ú. Libeň ze 4 alespoň na 2 vzhledem k výškám stávajícím rodinným domkům

Odůvodnění

V oblasti Mazanka je chráněná budova oplocena hradbou, takže není možné mít jakoukoli zastavitelnost + je potřeba přihlédnout k okolní zástavbě rodinných domů. Dále se zde nachází vodárenská věž, která by byla značně zastíněna.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu

k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031075

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 609

Podatel | **BENEŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTB9IF

Identifikátor podání Portálu Pražana | v5zfj5dm

Lokalita | 101

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková hladina - bývala radnice Vlasta

Vyjádření

Nesouhlas ze změnou výškové hladiny z původní 6 na nových 12.
Žádám o návrat na původní hladinu 6.

Odůvodnění

Změna nebyla provedena transparentně a přezkoumatelně, a to zcela bez vědomí Zastupitelstva MČ Praha 10 a bez vědomí veřejnosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navrhovaná výšková regulace v dotčeném území byla komplexně prověřena a odpovídá charakteru území.

Předmětné území je z hlediska využití stabilizovaná plocha (v kontinuitě ÚP SÚ HMP) v zastavitelné obytné lokalitě. Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby (čl. 70 odst. 1) textové části Metropolitního plánu).

Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby. Zástavba je omezena výškovou regulací dle čl. 97

a následujících (čl. 74 odst. 1) a 4) textové části Metropolitního plánu). Z hlediska stanovené urbanistické struktury je předmětné území součástí heterogenní struktury (čl. 44 textové části Metropolitního plánu). Heterogenní strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur, často s různorodým výškovým uspořádáním.

Výšková regulace (čtverce) navržená v Metropolitním plánu určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu, (tj. 12RNP je rozmezí 7–12 RNP s max. výškou 40 m, viz čl. 98 odst. 3) textové části Metropolitního plánu) a odpovídá charakteru území (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP, tj. k nástroji územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území, kde se uvedená výšková hladina stávající zástavby pohybuje v rozmezí 21-40 m). Výšková regulace stanovená Metropolitním plánem neznemožňuje realizaci i nižších objektů, než je 12RNP.

Z hlediska úpravy výškové regulace u jižních čtverců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Úprava byla provedena na základě připomínek a námitek z veřejného projednání, které požadovaly zajištění minimalizace zásahu do práv vlastníků výškovou regulací nad rámec právního stavu dle stávajícího ÚP a dále na základě požadavků, u kterých bylo vyhověno komplexním prověřením výškové regulace jako celku.

Bylo zároveň zohledněno, že se jedná o pozemky HMP.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu

nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují

cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3034922

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 609

Podatel | **BENEŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4JU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2yhi4upe

Lokalita | 207

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | okolí Mazanky - Praha - Libeň 2/2

Vyjádření

+ 1872/1 je pozemek patřící ke chráněné kulturní památce České republiky - Mazanka, zde nemůže být plocha zastavitelná..

Odůvodnění

V oblasti Mazanka je chráněná budova oplocena hradbou, takže není možné mít jakoukoli zastavitelnost + je potřeba přihlídnout k okolní zástavbě rodinných domů. Dále se zde nachází vodárenská věž, která by byla značně zastíněna.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že stavební blok je v kontinuitě s platným ÚP, návrhem MPP je drobně přidávána plocha zeleně.

Připomínka

ID 3025232

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 613

Podatel | **HORNÁ VANDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHOHI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2zzvta4j

Lokalita | 759, 864, 332, 520, 189, 863, 216, 610

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Požadavek na naplánování a vybudování stanice metra v MČ Řepy (plán prodloužení linky A z Nemocnice Motol na Zličín) a její umístění v areálu OC Řepy (křížení ulic Makovského x Slánská).

Vyjádření

Souhlasím s dobudováním metra linky A protažením ze stanice Nemocnice Motol do stanice Zličín. Zásadně nesouhlasím s tím, aby celá MČ Řepy zůstala bez stanice metra této naplánované trasy. To je zcela nepřípustné.

Odůvodnění

Jedná se o hustě obydlenou městskou část. Pokud porovnáte četnost stanic metra B před konečnou Zličín (Stodůlky, Luka, Lužiny apod.), je zřejmé, že stanice jsou velice hustě zbudovány, často v dochozí vzdálenosti. Naproti tomu plánujete dobudování metra na Zličín v řádu mnoha kilometrů a využitím MČ Řepy, aniž byste uvažovali o vybudování byť jen jedné stanice metra, a to nejenom pro obyvatele této MČ, ale i pro řadu obyvatel SČ, zejména z oblasti Beroun, Rakovník apod., kteří do Prahy dojíždí za prací a vzděláváním, ať již autobusy (přesedají zpravidla na tram Hlušíčkova, bus 304 a 380), či automobily, která parkují v oblasti sídliště (bez modrých zón). Chci tím jen říct, že pokud si uděláte průzkum potřeby v lokalitě, je tato vysoká a nenaplněná. Obslužnost autobusy mezi Řepy a Vypichem, na jejíž trase je i Nemocnice Motol, je navíc tristní vzhledem automobilovým zácpám blokujícím křižovatku v Motole a dále pak po celé délce ulice Kukulova. Ideálním místem pro naplánování stanice metra pro MČ Řepy by bylo napojení stanice v místě OC Řepy (jako je tomu u metra B, stanice Lužiny), pod křížením Makovského x Slánská, což znamená rovněž nutnost posunutí budování nyní naplánované trasy (viz vytečkovaná část v zákresu).

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Koridor vymezený pro prodloužení trasy metra A je vymezen ve formě územní rezervy bez podrobného specifikování stanic, jedná se o koncepční vyznačení směru, ve kterém je nutné podrobně prověřit ekonomické a technické aspekty prodloužení metra včetně posouzení rozmístění stanic a vestibulů. Bude-li tento koridor potvrzen v návrhu, zcela jistě bude obsahovat i stanici na sídlišti Řepy, což je jeden z hlavních cílů této trasy.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Připomínka

ID 3026584

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 617

Podatel | **VÁVRA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDLFXL

Identifikátor podání Portálu Pražana | a92ga829

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka k výškové regulaci zástavby – Praha 14, Kyje, lokalita Na Hutích, ulice Pivoňská

Vyjádření

V rámci návrhu Metropolitního plánu upozorňuji na nesrovnalost ve stanovení výškové regulace v lokalitě **Praha 14 – Kyje, Na Hutích, ulice Pivoňská**.

Žádám o **přehodnocení a úpravu výškové hladiny zástavby** v této části území tak, aby **maximální počet nadzemních podlaží činil dvě (2)**, v souladu s charakterem okolní vilové zástavby.

Odůvodnění

Stávající zástavba v uvedené lokalitě má **vilový charakter s maximálně dvěma nadzemními podlažími**, což odpovídá historickému i urbanistickému vývoji území. V návrhu Metropolitního plánu je však v bezprostředním sousedství (a dokonce i na našem pozemku) **uvedena výšková regulace umožňující až čtyři podlaží**, která **neodpovídá charakteru okolí**.

Zvýšení výškové hladiny by mělo **negativní dopady na kvalitu bydlení** v přilehlých domech – zejména z hlediska zastínění, ztráty soukromí a poklesu hodnoty nemovitostí. Vzhledem ke svažitému terénu by navíc čtyřpodlažní stavby působily ještě dominantněji a disproporčně vůči okolí.

Jedinou stávající výjimku tvoří **areál bytových domů realizovaných společností Ekospol**, který byl již při své výstavbě vnímán místními obyvateli jako **nečitlivý zásah do charakteru čtvrti**. Domnívám se proto, že by další obdobná výstavba v této lokalitě byla nevhodná a v rozporu s cíli udržitelného rozvoje a ochrany měřítka obytného území.

Z výše uvedených důvodů navrhuji, aby byla **výšková regulace upravena na maximálně dvě nadzemní podlaží**, což odpovídá charakteru a urbanistické logice celé lokality.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozvojové plochy byly komplexně prověřeny včetně jejich kapacit.

Existující zástavba vznikla v různých etapách a území postrádá jasnou koncepci a hranici vůči otevřené krajině. Lokalita je dobře napojená na infrastrukturu a umožňuje umístit poměrně kapacitní zástavbu, která pokryje potřeby města i městské části.

Západní část území požadavku (rozvojová plocha 414/143/5176) je nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ. V ÚP SÚ se zde nachází plocha s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné s kódem míry využití plochy C. Parametrická regulace rozvojové plochy je také nastavena tak, aby reflektovala skutečnost, že se v daném území nachází plocha ZMK - zeleň městská a krajinná a nedošlo k jejímu smazání - plocha parků v rozvojové ploše je nastavena na 4%. Východní část požadavku (rozvojová plocha 414/143/5177) je nastavena v kontinuitě na změnu ÚP SÚ Z 3613. Změna ÚP SÚ zde navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné s kódem míry využití plochy B a plochu ZMK - zeleň městská a krajinná. Parametrická regulace rozvojové plochy je také nastavena tak, aby reflektovala tuto skutečnost - plocha parků v rozvojové ploše je nastavena na 20%.

Navržená regulace rozvojové plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C a B, tj. C+ a B+.

Kapacity byly prověřeny Urbanistickou studií Kyje - Hloubětín, která byla schválena radou hl. m. Prahy usnesením číslo 2623 ze dne 2.12.2024.

Výška je stanovena s přihlédnutím ke studii a k navrhovaným kapacitám rozvojových ploch. Pro kapacitu je nastaven strop výšek tak, aby ji bylo možné realizovat. MPP nastavuje maximum, nejedná se o povinnou výšku objektů. Jedná se o významnou oblast s rozvojovými a transformačními plochami pro obytné využití. Plochy byly prověřeny urbanistickou studií Kyje – Hloubětín a v Metropolitním

plánu jsou vymezeny s přihlédnutím k umístění v krajině a minimalizaci záborů zemědělské půdy.

Pohoda bydlení je řešena v navazujících řízeních. Výšku objektů v této rozvojové ploše MPP nestanovuje.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou

kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezpracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel

nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3028894

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 617

Podatel | **VÁVRA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ38GY

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9jbg9ea

Lokalita | 631, 909, 612

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Lokalita u Výkupního střediska

Vyjádření

Tato část by měla být určena pro zástavbu. Nabízí dobrou dopravní obslužnost (vlak, BUS, napojení na Pražský okruh) a velká část těchto pozemků je značně kontaminována z dob bývalé obalovny, která zde produkovala asfalt několik let. Lokalita tedy není vhodná pro zemědělskou činnost, naopak se nabízí jako vhodné tuto kontaminovanou část raději zastavět.

Odůvodnění

Kontaminace půdy

Dobrá dopravní obslužnost

Znehodnocení pozemků

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

kteří nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě výsledků společného jednání došlo v předmětném území k odstranění rekreační zastavitelné lokality 676/Rekreační areál Řeporyje (požadavek dotčeného orgánu a zároveň skutečnost, že příslušná MČ již daný záměr dále nesleduje).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti

reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3025251

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 618

Podatel | **FOLTÝN HORÁKOVÁ DITA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRY51Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | 36nkigm9

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Stanice metra (Řepy)

Vyjádření

Požadavek na naplánování a vybudování stanice metra v městské části Řepy - plán prodloužení Linky A z Nemocnice Motol na Zličín

Odůvodnění

Zlepšení dopravní dostupnosti

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Koridor vymezený pro prodloužení trasy metra A je vymezen ve formě územní rezervy bez podrobného specifikování stanic, jedná se o koncepční vyznačení směru, ve kterém je nutné podrobně prověřit ekonomické a technické aspekty prodloužení metra včetně posouzení rozmístění stanic a vestibulů. Bude-li tento koridor potvrzen v návrhu, zcela jistě bude obsahovat i stanici na sídlišti Řepy, což je jeden z hlavních cílů této trasy.

Připomínka

ID 3025254

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 620

Podatel | **KOUTNÝ JEN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSUS0U

Identifikátor podání Portálu Pražana | 36xae867

Lokalita | 029, 119

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | cyklo mezi Podbabou a Dejvicemi

Vyjádření

Významná cyklotrasa vedoucí od severu do Prahy se vyhýbá Dejvicím neoraktickou oklikou přes Stromovku, Bubeneč, nebo jinak.

Z Podbavy by měla být zajištěna praktická prostupnost pro bezmotorovou dopravu přímo do centra Dejvic a dál na drážní promenádu, ideálně v ose Jugoslávských Partyzánů.

Odůvodnění

Tento směr je v současnosti extrémně dopravně vytížený jak v IAD tak MHD. Dává jenom smysl nabídnout cyklo dopravu v tomto směru jako alternativu. Zvláště, když značnou část provozu tvoří studenti univerzit v Dejvicích a Suchdole, kteří by neměli mít problém se dopravovat na kole.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP nevymezuje všechny lokální cyklotrasy. Vymezujeme především koncepční páteřní vazby a klíčová propojení v území, zejména tam, kde je nutné zajistit prostupnost přes bariéry nebo mezi významnými částmi města. Vymezení navazuje na hlavní a páteřní trasy vymezené ve schváleném Systému celoměstských cyklotras. V kontextu Dejvic je vyznačená stavová cyklotrasa v ulici Thákurova – Nikoly Tesly a dále na západ. Na severu je napojena na navrhovaný tah cyklistické trasy v návaznosti na Kladenskou trať. Tím jsou zachyceny základní tahy lokalitou, přičemž nejdůležitější spojnici ze severu na jih zůstává cyklotrasa podél Vltavy. Vymezování dalších cyklotras v území je přípustné a očekávané, MPP tedy doplnění

vazby mezi Podbabou a Vítězným náměstím nevylučuje. V dané relaci byla historicky neúspěšně prosazována možnost přesunu parkovacích stání a cyklistických pruhů. Lze očekávat další jiné návrhy na řešení vyšší bezpečnosti cyklistů. Tato opatření ale budou předmětem navazujících řízení a nenáleží podrobností územnímu plánu. Nalezení řešení je náročné a tak byla do Systému celoměstských cyklotras a Metropolitního plánu právě doplněna poklidnější trasa vedoucí od řeky Engelovým zeleným pásem, který odděluje obytné čtvrti a poskytuje prostor rekreaci. Systém celoměstských cyklotras mimo ulici Jugoslávských Partyzánů s trasou A320 definuje i trasu v ulici Terronské (A169). Na Kladenskou dráží promenádu bude možnost napojení nejen skrze Buštěhradskou či Svatovítskou ulici ale např. i skrze ulici Dejvická, Eliášova atd.

Připomínka

ID 3030167

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 620

Podatel | **KOUTNÝ JEN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSKGSW

Identifikátor podání Portálu Pražana | qrc3wazq

Lokalita | 112

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | příliš vysoká zastavitelnost na Hradčanské

Vyjádření

Plocha, která je v současnosti z velké části využívána jako park má nulové požadavky na zeleň a povoluje 100% zástavbu.

Zástavba je žádoucí, zvláště na takto perfektně dopravně dostupném místě, ovšem míra je nepříjemně vysoká.

Plán by měl vymezit aspoň základní požadavek na zachování současné parkové funkce.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Území Hradčanské je složitým místem, kde se kříží řada zásadních staveb dopravní infrastruktury. Z tohoto důvodu je zde pořizována územní studie ÚS Hradčanská, která územní prověřuje ve větší podrobnosti, a to včetně modrozelené infrastruktury. S ohledem na velké množství podzemních staveb je umístění nestavebního bloku parku obtížné a v případě, že studie prokáže nerealizovatelnost by se toto nastavení regulace mohlo stát kontraproduktivním.

Pro dotčenou plochu v dané lokalitě je v rámci TR plochy stanovena řada regulativů jako je typ struktury, výšková regulace, koeficienty pro stanovení HPPreg. Zástavba je omezena koeficientem Z_{max} .

S ohledem na mimořádnou složitost území pořizovatel vyhodnotil jako nejúčelnější použití podmíněnosti plánovací smlouvou, která poskytuje samosprávě možnosti zajistit veřejné zájmy v podrobnějším měřítku podložené technickou proveditelností. V dotčené TR ploše jsou vymezeny i požadavky na uliční prostranství.

Zároveň je v blízkosti dostatečná dostupnost dalších městských parků v docházkové vzdálenosti, a jsou vymezeny také transformační plochy pro vznik dalších městských parků.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného

projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028816

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 622

Podatel | **ALBERT DAVID**

Zastupuje | OVM

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6I05

Identifikátor podání Portálu Pražana | j3fdccmm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Doplnění k podané předchozí připomínce - usnesení zastupitelstva
MČ Praha Březiněves

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná o podání, dokládající příslušné usnesení Zastupitelstva
městské části Praha-Březiněves. Pořizovatelem bude respektováno.

Připomínka

ID 3025264

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 623

Podatel | **Nové Vysočany I, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03ICK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3926fyjn

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vyjádření k návrhu Metropolitního plánu zveřejněnému dne 20. 10. 2025 za společnosti Nové Vysočany I s.r.o. (IČO: 19178212)

Vyjádření

K návrhu Metropolitního plánu zveřejněnému dne 20. 10. 2025 nemáme žádné připomínky z hlediska plánovaného rozsahu výstavby. Návrh je v souladu s pořizovanými změnami aktuálně platného územního plánu Z3679 Areál Pražírny.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025265

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 624

Podatel | **PETŘÍK MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7R5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 397bfxz7

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Část 559 - Sídliště Skalka - zásadně nesouhlasím se změnou části oblasti z parku na stavební pozemek. Těžiště změny je na parcele 4045/12

Odůvodnění

Zastavění výrazně zhorší kvalitu života v lokalitě, dále výrazně zhorší dopravní situaci a zatížení parkováním

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F). Plocha parku (či jiné využití zeleně a krajinných ploch) na dotčeném místě v rámci ÚP SÚ HMP vymezena není, zeleň je však přípustným využitím výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití. Současně, Metropolitní plán v rámci stavebního bloku a stabilizovaného území, neznemožňuje umístění zelených ploch.

Předmětné území již bylo řádně prověřeno a posouzeno (včetně souladu s územně plánovací dokumentací) v rámci správního řízení při schválení záměru tj. vydaným územním rozhodnutím v právní moci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení

v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-

plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025267

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 626

Podatel | **KNĚŽOUREK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ57H

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39g6q73w

Lokalita | 261

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zahradkarska osada zbraslav

Vyjádření

Tato plocha je odjakziva soucast zahradkarske osady a její oddeleni od zbytku osady je nesmysl. I tato horni cast zahradkarske osady je soucasti zbytku osady, at se muze zdát jakkoliv castecne oddelena - je spojená, navazuje na sebe.

Odůvodnění

Tato plocha je odjakziva soucast zahradkarske osady a její oddeleni od zbytku osady je nesmysl. I tato horni cast zahradkarske osady je soucasti zbytku osady, at se muze zdát jakkoliv castecne oddelena - je spojená, navazuje na sebe.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv nové vymezení zastavitelné transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují

stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Připomínka

ID 3025283

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 631

Podatel | **PEŇA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP3E

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3amrkg53

Lokalita | 511, 508, 114, 510, 115, 113

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nesouhlas s výstavbou tamvajové tratě Kobylisy-Bohnice.

Odůvodnění

Pokud by se tato stavba začala realizovat, přineslo by to nám, obyvatelům Bohnic více škody, než užitku. X let ztížený výjezd ze sídliště jak už autem tak i mhd. Zácpy, prach, hluk, špína. A tak, jak je koncipovaná trať, je naprosto nesmyslná. Trať by vedla pouze po jižním okraji sídliště, kde by obsloužila kolik? 20% obvatel? To je opravdu zbytečné. Navrhuji zakreslení trolejbusové trati, která je v této době výhodnější pro obě stran.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, byly korekce v částech trasy dané tramvajové tratě (zejména úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava vymezení tramvajové tratě jako celku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, byly korekce v částech trasy dané tramvajové tratě (zejména úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava vymezení koridoru pro tramvajovou trať jako celku, na což míří požadavek podatele, který ji požaduje překvalifikovat na územní rezervu, resp. požaduje její plné nahrazení jiným typem dopravy (např. trolejbusy). Lze tudíž konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že koridor tramvajové tratě Kobylisy – Bohnice je vymezen v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy a Metropolitní plán jej tedy přebírá z nadřazené dokumentace. Není proto možné vyhovět požadavku ani z důvodu nesouladu požadavku se ZÚR.

Závěrem pořizovatel uvádí, že část požadavku se týká technického provedení tramvajové trati a jejích případných negativních dopadů po dobu její výstavby na dopravní situaci v území, jako jsou dočasné uzavírky komunikací a objízdné trasy. Tyto otázky jsou však ze své podstaty předmětem navazujících řízení, zejména řízení o povolení záměru dle stavebního zákona, v jejichž rámci je prostor pro jejich

podrobné posouzení a vypořádání. MPP jako koncepční nástroj tyto provozní a realizační aspekty stavby ze své podstaty nemůže a ani není oprávněn řešit, a nelze je proto považovat za důvod, pro který by trať neměla být v MPP vymezena.

Připomínka

ID 3025284

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 632

Podatel | **LAHOVSKÝ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRYTW8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3bcsfrh5

Lokalita | 341, 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Souhlasím s návrhem metropolitního plánu pro tento pozemek, tedy aby byl pozemek stavební a bylo zde možné postavit rodinný dům.

Odůvodnění

Pozemek bezprostředně navazuje na zastavěné území tvořené RD. Nezastavěním území vzniká proláklina s tendencí zarůstat náletovými dřevinami a plevely, který se poté invazně šíří na ostatní obydlené parcely. V neposlední řadě v těchto oblastech vzniká problém s bezdomovectvím, kdy dochází ke stahování problematických osob do těchto nezastavěných parcel a dochází ke vzniku stanových městeček, toto bylo v posledních letech mnohokrát řešeno na odboru životního prostředí MČ Prahy 13 a MP Praha.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezen stavební blok s regulativem zahrady. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.

Připomínka

ID 3025287

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 635

Podatel | **Monika Dobrovolná**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTA9KI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ckzc8e5

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Snížení výškové regulace a dodržení odsouhlaseného řešení "
Územní studie Komořany "

Odůvodnění

Územní studie Komořany byla projednána a odsouhlasena veřejností. Stávající výškové budovy byly stavěny na základě rozhodnutí tehdejšího režimu a proti odporu obyvatel, do uvedeného prostředí nepatří. Další výstavba by byla v rozporu se schválenou studií, pro neúměrném navyšování zástavby není uzpůsobena stávající infrastruktura ani vybavenost v lokalitě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ve věci požadavku na úpravu výškové regulace v západní části území (4RNP a 12RNP) pořizovatel uvádí, že návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany. V Územní studii Komořany je ve stavebním bloku (pod dotčenou plochou výškové regulace) navržena výšková hladina II a III. Zároveň výše uvedená změna ÚP SÚ HMP, západně od čtverce výškové regulace s rozmezím 4RNP, navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E. V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. V tomto případě se jedná o 2-4NP. Dále, dle textové části MPP, článku 98 platí, že při stanovení konkrétního počtu RNP a) ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace čtverce s 12RNP se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Ve věci požadavku na úpravu výškové regulace ve východní části území (12RNP) pořizovatel uvádí, že návrh bude upraven (při ul. Palmetová/K Nouzovu). Čtverec výškové regulace bude snížen na 6RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter (viz vyhodnocení ID 3027858).

Z hlediska požadavku na úpravu čtverce výškové regulace s 12RNP východněji od ul. Palmetová/K Nouzovu se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve

stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným

veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025293

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 639

Podatel | **DOPITA MATĚJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQYW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3egzhj8a

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s nevymezením městského parku v Mezivrší
v lokalitě 350/Branická stráž

Vyjádření

Stručné shrnutí nesouhlasné připomínky:

Nesouhlas s nevymezením městského parku v Mezivrší v lokalitě
350/Branická stráž

Jsem obyvatel městské části Praha 4, části obce Braník, území Mezivrší a podávám tuto nesouhlasnou připomínku ke skutečnosti, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022.

Odůvodnění

Odůvodnění připomínky:

Specifikace území dotčeného připomínkou

Veřejně přístupné plochy (včetně připomínkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3 k.ú. Braník), systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, který byl realizovaný na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-

6298/73. Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek v přesně vymezené ploše jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73 a příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, z něhož vyplývá, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j. P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „*Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.*“.

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště,

aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnků - vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivřší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivřší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplnuje a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o *městskou přírodní plochu*, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u *místního parku*.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivřší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupnosti ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivřší, včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníky (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivřší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích

veřejného prostranství sídliště Mezivrší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízení a v několik dalších pokusů investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domem při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „*městskou džunglí*“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivrší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezesbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivrší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivrší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že *bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.*

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivrší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivrší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě

MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivřší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivřší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivřší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivřší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako obyvatel dotčeného území jsem devět let (2016 - 2025) žil v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další úměrné stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivřší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivřší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivřší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivřší vymezen.

Za situace, kdy **bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi**

aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Je tak důležité hledat odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivřší z návrhu MPP.

Aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „*v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivřší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.*“.

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

· úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek;

kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivřší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech **nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivřší**. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány **pouze připomínky** podporující vymezení parku v Mezivřší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci

komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

· úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány

jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

· plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území

aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

· plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem

při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

· plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. **Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022**, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyt pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných

pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vtaňovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství“.

Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivrší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že

jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j. P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, Míra využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. **V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivřší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.**

Navržený objekt je umístěný v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto solitérní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že **navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není jí tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.**“,

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené

území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivrší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). **S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let.** Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura

stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územní plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: *„Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že **konečně budeme mít plán, který zabraňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.**“*

nebo

*„Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. **Sídliště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.**“*

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) *modernistická struktura*, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako *Park ve volné zástavbě*,

kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřipustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města*, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako *Zahrada*, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) *Ve stavebním bloku je možné umísťovat nové budovy...*, a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) *Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby*, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivrší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivrší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města* by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) *modernistická struktura*. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivrší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určena charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivrší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však ve **variantě nevymezení parku v Mezivrší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivrší v stávajícím**

rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou. Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) *modernistická struktura*, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivrší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídlíště a potažmo tím celá lokalita chráněná jiným nástrojem MPP. **Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.**

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení **obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů** na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivrší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na

straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastníci pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivrší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství...“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“/.

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivrší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Závěrem této podané připomínky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve

smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů **žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022**

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění

svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025297

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 641

Podatel | **OLIŠAR TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02N7N

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3fddcpae

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlasná připomínka k návrhu územního plánu

Vyjádření

nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší (parc.č. 951/3 k.ú. Braník) a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022

Odůvodnění

Odůvodnění připomínky:

Specifikace území dotčeného připomínkou

Veřejně přístupné plochy (včetně připomínkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3 k.ú. Braník), systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, který byl realizovaný na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73. Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek v přesně vymezené ploše jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73 a příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, z něhož vyplývá, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena

zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73.

Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j.

P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl *„Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.“*

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnu - vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní

vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivrší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivrší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplní a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o *městskou přírodní plochu*, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u *místního parku*.

Čtvrtový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivrší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupu ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivrší, včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníka (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivrší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivrší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízení a v několik dalších pokusů investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domem při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „*městskou džunglí*“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv.

„místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivrší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezezbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivrší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivrší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že *bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.*

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivrší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivrší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivrší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivrší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivrší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivrší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako obyvatel dotčeného území jsem devět let (2016 - 2025) žil v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další úměrné stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucímu. Vymezením parku v sídlišti Mezivřší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivřší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivřší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivřší vymezen.

Za situace, kdy **bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4** reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Je tak důležité hledat odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivrší z návrhu MPP.

Aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „*v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivrší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.*“.

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

· úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek;

kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech **nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivrší**. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány **pouze připomínky** podporující vymezení parku v Mezivrší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

· úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány

jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

· plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území

aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „*se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství*“ a dokáže pracovat v plánování města ve

větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

· *plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem*

při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současné platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

· *plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům*

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. **Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022,** jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyt pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vztahovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti

a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivrší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j. P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „*Z hlediska směrné části územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.*

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. **V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.**

Navržený objekt je umístěn v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto solitérní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že **navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není jí tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.**“,

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „**Dotčené území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřipustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů**

(OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivrší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). **S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let.** Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě

naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územní plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: *„Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že **konečně budeme mít plán, který zabraňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.**“*

nebo

*„Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. **Sídliště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.**“*

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) *modernistická struktura*, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako *Park ve volné zástavbě*, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřipustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města*, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako *Zahrada*, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) *Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové budovy...*, a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) *Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby*, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivrší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen

z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivrší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města* by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) *modernistická struktura*. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivrší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určená charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivrší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však ve **variantě nevymezení parku v Mezivrší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivrší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou.** Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních

řízení k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) *modernistická struktura*, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídliště Mezivrší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídliště a potažmo tím celá lokalita chráněná jiným nástrojem MPP. **Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.**

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivrší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastníci pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Pokud došlo za situace a podmínek výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivrší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících

procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) *zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství...“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“/.*

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivrší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Závěrem této podané připomínky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů **žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022**

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí

v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námitky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2

stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025301

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 643

Podatel | **Lukáš Pertl**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTQBT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3g8gcjt4

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 141 / Na Groši – 411/141/2138

Vyjádření

Žádám o úpravu výškové regulace v lokalitě, kde je navržena zástavba, jejíž výšková hladina výrazně přesahuje charakter okolní zástavby. Harmonická výšková hladina je klíčová pro udržení identity místa a příjemného městského prostředí. Vyšší zástavba znamená vyšší hustotu obyvatel, což zvyšuje nároky na dopravu, parkování, školství a veřejné služby. Vyšší budovy mohou negativně ovlivnit proudění vzduchu, zastínění sousedních domů a kvalitu veřejného prostoru. Navržený limit 4 NP odpovídá jak současnému charakteru území, tak potřebě udržet kvalitní životní prostředí a městskou strukturu přívětivou pro obyvatele.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient F, tj. F+.

Výšková regulace byla nastavena v návaznosti na výše uvedené tak, aby umožňovala navržené kapacity. Také byl brán ohled na okolní zástavbu kde se nachází objekty o 5 až 6 nadzemních podlažích.

Výšková regulace byla v rámci celého území Prahy prověřena a upraven v návaznosti na požadavek dotčeného orgánu. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Veřejná vybavenost včetně potřeby veřejných prostranství byla prověřena není v území požadavku vymezena. Toto je i v návaznosti na právní kontinuitu, kde v dosavadním ÚP SÚ není v rozvojové ploše s kódem vymezena plovoucí značka, která by požadovala vymezení veřejné vybavenosti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby

oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3025302

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 643

Podatel | **Lukáš Pertl**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTQBT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3g8gcjt4

Lokalita | 557, 141, 593

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 141 / Na Groši – 411/141/2285 a 411/141/2458

Vyjádření

Žádám o úpravu výškové regulace v lokalitě, kde je navržena zástavba, jejíž výšková hladina výrazně přesahuje charakter okolní zástavby. Harmonická výšková hladina je klíčová pro udržení identity místa a příjemného městského prostředí. Vyšší zástavba znamená vyšší hustotu obyvatel, což zvyšuje nároky na dopravu, parkování, školství a veřejné služby. Vyšší budovy mohou negativně ovlivnit proudění vzduchu, zastínění sousedních domů a kvalitu veřejného prostoru. Navržený limit 6 NP odpovídá jak současnému charakteru území, tak potřebě udržet kvalitní životní prostředí a městskou strukturu přívětivou pro obyvatele.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla prověřena včetně jejích parametrů.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient F a G, tj. F+ a G+.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala navržené HPP dle výše uvedeného. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP. V okolí se nachází nižší zástavba převážně

dvoupodlažních objektů a na druhé straně ulice Švehlova se nachází vícepodlažní zástavba 7-8 podlažní objekty doplněné výškovými dominanty s více než 13 nadzemními podlažími. Od nejnižší zástavby je transformační plocha oddělena pásem zeleně, který tvoří předěl mezi zástavbou. Vyšší zástavba také vhodně odděluje průmyslový areál od drobné zástavby rodinných domů.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025300

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 643

Podatel | **Lukáš Pertl**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTQBT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3g8gcjt4

Lokalita | 141, 373, 774

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 141 / Na Groši – 411/141/2306

Vyjádření

Žádám o přehodnocení funkčního využití a její převedení na transformační plochu s rekreačním využitím, s cílem umožnit vznik veřejně přístupného parku. V dané lokalitě dlouhodobě chybí kvalitní veřejný prostor pro odpočinek, pohyb a setkávání obyvatel všech věkových skupin. Park může sloužit jako přirozené centrum sousedských aktivit, mezigeneračního setkávání a drobných kulturních nebo vzdělávacích akcí. V době klimatických výzev je klíčové posilovat zelenou infrastrukturu a adaptovat město na extrémní výkyvy počasí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a velikosti zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava využití, tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Připomínka

ID 3025303

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 643

Podatel | **Lukáš Pertl**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTQBT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3g8gcjt4

Lokalita | 224

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 224 / Stará Hostivař – 411/224/2085

Vyjádření

Žádám o přehodnocení funkčního využití a její převedení na transformační plochu s rekreačním využitím, s cílem umožnit vznik veřejně přístupného parku. V dané lokalitě dlouhodobě chybí kvalitní veřejný prostor pro odpočinek, pohyb a setkávání obyvatel všech věkových skupin. Park může sloužit jako přirozené centrum sousedských aktivit, mezigeneračního setkávání a drobných kulturních nebo vzdělávacích akcí. V době klimatických výzev je klíčové posilovat zelenou infrastrukturu a adaptovat město na extrémní výkyvy počasí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Obytné využití transformační plochy je v souladu s dosavadním ÚP SÚ ve smyslu právní kontinuity. Návrh MPP také navazuje na pořizovanou změnu ÚP SÚ Z3592. MPP předpokládá zástavbu typu vesnické struktury, je vymezen městský park bodem o minimální rozloze 6000 m². Západně od připomínkované plochy je vymezena nestavební rekreační plocha s cílovým charakterem park, současně v širším okolí je dostatečná nabídka rekreačních ploch jak lokálního, tak nadmístního významu.

Požadavek na park velikostně odpovídá plochám s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná a IZ - izolační zeleň ze stávající ÚP SÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní

změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č.

9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3025304

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 643

Podatel | **Lukáš Pertl**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTQBT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3g8gcjt4

Lokalita | 373, 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 373 / Nová Hostivař – 123/373/3191

Vyjádření

Revitalizace v kvalitní park. V dané lokalitě dlouhodobě chybí kvalitní veřejný prostor pro odpočinek, pohyb a setkávání obyvatel všech věkových skupin. Park může sloužit jako přirozené centrum sousedských aktivit, mezigeneračního setkávání a drobných kulturních nebo vzdělávacích akcí. V době klimatických výzev je klíčové posilovat zelenou infrastrukturu a adaptovat město na extrémní výkyvy počasí.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání. V návrhu MPP je vymezen lokální park. Konkrétní úpravy a revitalizace jsou předmětem následných řízení a jsou podrobnost územního plánu.

Připomínka

ID 3025305

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 643

Podatel | **Lukáš Pertl**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTQBT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3g8gcjt4

Lokalita | 564, 373, 774, 581, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 564 / Sídliště Hornoměřolupská – 223/564/1031
a 411/564/2250 a 411/564/2594

Vyjádření

Důrazně žádám o úpravu výškové regulace v lokalitě, kde je navržena zástavba, jejíž výšková hladina výrazně přesahuje charakter okolní zástavby. Harmonická výšková hladina je klíčová pro udržení identity místa a příjemného městského prostředí. Vyšší zástavba znamená vyšší hustotu obyvatel, což zvyšuje nároky na dopravu, parkování, školství a veřejné služby. Vyšší budovy mohou negativně ovlivnit proudění vzduchu, zastínění sousedních domů a kvalitu veřejného prostoru. Navrhují limit 6 NP, který odpovídá jak současnému charakteru území, tak potřebě udržet kvalitní životní prostředí a městskou strukturu přívětivou pro obyvatele. nemám zájem o nové moderní město plné mrakodrapů!

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Území je upraveno s přihlédnutím k soutěži Nové centrum Hostivař v návaznosti na probíhající změny dosavadního ÚP SÚ Z3607.

Území je sledováno jako lokální centrum jakožto uzel hromadné dopravy. Z tohoto pohledu je aktuální stav území nevyhovující a lokalita byla vyhodnocena jako vhodná k transformaci. Vzhledem k umístění u tramvaje a železnice se z hlediska principu strategie sledované samosprávou tzv. "transit oriented development" jedná o vhodné místo pro rozvoj města.

T/R plochy 411/564/2594 a 411/594/2250 a jejich regulace byla upravena na základě požadavku Městské části Praha 15. Požadavek na zohlednění studie Nové centrum Hostivař a souvisejících změn

dosavadního ÚP SÚ byl vyhodnocen jako opodstatněný. Dále upozorňujeme, že vzhledem k vyšším navrženým kapacitám zástavby, než kterou v současné době umožňuje realizovat platný územní plán, je rozhodování v ploše 411/564/2594 podmíněno v návrhu Metropolitního plánu uzavřením plánovací smlouvy. V rámci této smlouvy se může HMP/MČ se stavebníkem dohodnout na splnění dalších požadavků.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3025306

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 643

Podatel | **Lukáš Pertl**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTQBT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3g8gcjt4

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 564 / Sídliště Hornoměřcholupská – 800/564/1588

Vyjádření

žádám o přehodnocení funkčního využití konkrétní nezastavitelné plochy a její převedení na **transformační plochu s rekreačním využitím**, s cílem umožnit vznik **veřejně přístupného parku**.

V dané lokalitě dlouhodobě chybí kvalitní veřejný prostor pro odpočinek, pohyb a setkávání obyvatel všech věkových skupin. Park by mohl sloužit jako přirozené centrum sousedských aktivit, mezigeneračního setkávání a drobných kulturních či vzdělávacích akcí. Zásadním argumentem pro zachování a rozvoj rekreačního charakteru území je skutečnost, že se zde již nachází **hokejbalová aréna**, která aktivně slouží dětem a mládeži. Tato sportovní infrastruktura má významný komunitní přínos, a její okolí je přirozeně využíváno k trávení volného času. Je proto žádoucí, aby bylo území koncepčně doplněno o parkové prvky, nikoli zatíženo další výstavbou.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V dotčené transformační ploše 411/564/2594 je požadavek na rekreační veřejnou vybavenost vymezen bodem: (800/564/1588 — v okolí 150 metrů od bodu umístit rekreační vybavenost o minimální rozloze 6000 m²). Což značí právní kontinuitu se současným stavem a současným platným územním plánem, kde je plocha vedena jako zastavitelná a nachází se zde zmíněná hala. Sousedící plocha v MPP je součástí městského parku místní hierarchie — Park u Měcholupského potoka.

Bodová značka zajišťuje v měřítku MPP flexibilitu pro konkrétní řešení. MPP sice přihlédl k výsledkům soutěže Nové centrum

Hostivař, nicméně vzhledem k plánované době platnosti MPP je upřednostněna flexibilita před doslovným a příliš podrobným převzetím navržené plochy rekreace.

V území proběhla architektonická soutěž Nové centrum Hostivař, která uvažuje se zachováním sportovní haly na dotčeném pozemku města. Vymezením parku a bodové značky je v území zajištěna možnost rekreace v podobě parku i sportovní haly.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025312

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 649

Podatel | **MIKULÍK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVBFV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3iysf69b

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Sídliště Lužiny- nesouhlas s řešením transformační plochy
411/523/2425

Vyjádření

Nesouhlasím se zveřejněným návrhem Metropolitního plánu hl.m. Prahy ve verzi z roku 2025 v oblasti mezi stanicemi metra Luka a Lužiny, transformační plocha 411/523/2425 na pozemcích parc. č. 2131/281 (ostatní plocha), parc. č. 2131/282 (ostatní plocha), parc. č. 2131/330 (ostatní plocha).

Požaduji vrátit výškovou regulaci parkového prostoru zpět do podoby verze Metropolitního plánu z roku 2022 (pro veřejné jednání). To znamená, že souhlasíme se změnou z parku ve volné zástavbě na transformační plochu 411/523/2425, ale požadujeme ponechat její původní regulaci 4 RNP tak, jak bylo stanoveno v předešlé zveřejněné verzi MPP z roku 2022. Současně požaduji snížení možné hustoty zastavění tak, aby byly ponechány v okolí nových budov větší zelené plochy v souladu s původní koncepcí rozvoje Jihozápadního města.

S výškou 4 NP počítala i původní velice kvalitní koncepce rozvoje celého Jihozápadního města z konce 70. let 20. století, viz přiložený generel z počátku 80. let a fotografie modelu z konce 70. let, tzn. umožnění výstavby budov do výšky maximálně 4 podlaží nad terénem nad tubusem metra mezi stanicemi Luka a Lužiny. Tímto řešením nebude negativně dotčena právní kontinuita a legitimní očekávání vlastníků jednotlivých dotčených pozemků

Odůvodnění

V dotčené oblasti je v metropolitním plánu ve zveřejněné verzi 2025 navržena výšková regulace 12 RNP, přestože v územně analytických podkladech, které byly zpracovány při zahájení prací na metropolitním plánu, byla navržena parková úprava s nejvýše

čtyřpodlažní bytovou zástavbou a ve zveřejněné verzi po projednání s MČ Praha 13 v roce 2022 byla navržena dotčená plocha jako park ve volné zástavbě rovněž s výškovou regulací 4 RNP, který by dotvářel dlouhodobě formovanou rekreační a zelenou plochu mezi školskou a obytnou funkcí.

Navržená výšková regulace 12 RNP byla do metropolitního plánu zřejmě dodatečně zapracována na základě připomínky vlastníků dotčených pozemků, kteří mají připraven projekt „Výhledy Luka“ na který bylo vydáno společné povolení dne 1.10.2019. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání a následně je předmětem soudního řízení. V posledním rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28.5.2024 bylo zrušeno rozhodnutí MHMP o odvolání proti společnému povolení s tím, že předložená dokumentace záměru Výhledy Luka nebyla zpracována v souladu s platným územním plánem. Toto rozhodnutí není pravomocné, žalovaný MHMP podal proti tomuto rozsudku kasační stížnost, přestože Nejvyšší správní soud již jednou rozhodl v neprospěch žalovaného, kterým je MHMP. Rozsudek Nejvyššího správního soudu k této kasační stížnosti dosud není k dispozici. V případě odmítnutí kasační stížnosti žalovaného, což se dá podle předchozích rozsudků Městského soudu v Praze a Nejvyššího správního soudu předpokládat, by mělo v konečném důsledku dojít ke zrušení společného povolení č.j. P13-24982/209 ze dne 1.10.2019 na stavební záměr "Výhledy Luka" Praha 5, Stodůlky, ulice Archeologická, Mukařovského“ jako nezákonně vydaného.

Povolením intenzivní výstavby bytových domů o 12 podlažích představuje s vysokým koeficientem zastavění přestavuje obrovský nárůst zátěže území a došlo by k podstatnému narušení původní urbanistické koncepce celého sídliště Lužiny. Došlo by k nenahraditelnému a nevratnému zrušení velkých zelených ploch, k vykácení vzrostlé zeleně a podstatnému zhoršení života obyvatel sousedních domů. Hustota obyvatelstva by překročila únosnou mez. Navíc pro takovou výstavbu není zajištěna občanská vybavenost, parkovací plochy a kapacita dopravních komunikací pro automobilovou dopravu.

Došlo by k zásadnímu porušení §38 stavebního zákona, který stanovuje jako jeden ze základních cílů územního plánování rozvoj přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Současný zveřejněný návrh metropolitního plánu verze 2025 je v zásadním rozporu s původním urbanistickým řešením Jihozápadního města, což je doloženo fotografiemi původního modelu, fotografií upraveného modelu, který byl zveřejněn ve Večerní Praze v roce 1985 a v oficiální zastavovací situaci z roku

1980. V žádném z těchto dokumentů není navržena zástavba dvanáctipodlažními budovami nad tubusem metra.

Situace širších vztahů zpracovaná na základě urbanistická studie z konce 70. let 20. století.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient I, tj. I+ (i s ohledem na stabilizované území).

Na pozemcích hl. m. Prahy došlo k navýšení kapacity z důvodu zlepšení udržitelnosti města z hlediska ekonomiky i environmentálních dopadů. Zároveň obytné využití v Metropolitním plánu zahrnuje smíšené město včetně občanské vybavenosti. Úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ohledem na efektivní využití zastavěného území a infrastruktury a požadavky na udržitelný rozvoj území, upřednostňuje rozvoj uvnitř města oproti rozvoji ve volné krajině.

Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území, stávající urbanistickou strukturu (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP) a stanovenou kapacitu transformační plochy. Navazuje a na okolní výškovou regulaci sídliště a je v souladu s cílovým charakterem - posílení center sídliště naplněním potenciálu vymezených transformačních ploch a doplnění veřejné vybavenosti.

Součástí transformační plochy 411/523/2425 je vymezen požadavek na umístění parku.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo

k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace

apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednoduchou metodikou úpravy metodiky výpočtu

a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové

uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí

pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3029337

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 649

Podatel | **MIKULÍK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVBHL

Identifikátor podání Portálu Pražana | m6e2ru9k

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Sídliště Lužiny- nesouhlas s řešením transformační plochy
411/523/2425

Vyjádření

Nesouhlasím se zveřejněným návrhem Metropolitního plánu hl.m. Prahy ve verzi z roku 2025 v oblasti mezi stanicemi metra Luka a Lužiny, transformační plocha 411/523/2425 na pozemcích parc. č. 2131/281 (ostatní plocha), parc. č. 2131/282 (ostatní plocha), parc. č. 2131/330 (ostatní plocha).

Požaduji vrátit výškovou regulaci parkového prostoru zpět do podoby verze Metropolitního plánu z roku 2022 (pro veřejné jednání). To znamená, že souhlasíme se změnou z parku ve volné zástavbě na transformační plochu 411/523/2425, ale požadujeme ponechat její původní regulaci 4 RNP tak, jak bylo stanoveno v předešlé zveřejněné verzi MPP z roku 2022. Současně požaduji snížení možné hustoty zastavění tak, aby byly ponechány v okolí nových budov větší zelené plochy v souladu s původní koncepcí rozvoje Jihozápadního města.

S výškou 4 NP počítala i původní velice kvalitní koncepce rozvoje celého Jihozápadního města z konce 70. let 20. století, viz příložený generel z počátku 80. let a fotografie modelu z konce 70. let, tzn. umožnění výstavby budov do výšky maximálně 4 podlaží nad terénem nad tubusem metra mezi stanicemi Luka a Lužiny. Tímto řešením nebude negativně dotčena právní kontinuita a legitimní očekávání vlastníků jednotlivých dotčených pozemků

Odůvodnění

V dotčené oblasti je v metropolitním plánu ve zveřejněné verzi 2025 navržena výšková regulace 12 RNP, přestože v územně analytických podkladech, které byly zpracovány při zahájení prací na metropolitním plánu, byla navržena parková úprava s nejvýše

čtyřpodlažní bytovou zástavbou a ve zveřejněné verzi po projednání s MČ Praha 13 v roce 2022 byla navržena dotčená plocha jako park ve volné zástavbě rovněž s výškovou regulací 4 RNP, který by dotvářel dlouhodobě formovanou rekreační a zelenou plochu mezi školskou a obytnou funkcí.

Navržená výšková regulace 12 RNP byla do metropolitního plánu zřejmě dodatečně zapracována na základě připomínky vlastníků dotčených pozemků, kteří mají připraven projekt „Výhledy Luka“ na který bylo vydáno společné povolení dne 1.10.2019. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání a následně je předmětem soudního řízení. V posledním rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28.5.2024 bylo zrušeno rozhodnutí MHMP o odvolání proti společnému povolení s tím, že předložená dokumentace záměru Výhledy Luka nebyla zpracována v souladu s platným územním plánem. Toto rozhodnutí není pravomocné, žalovaný MHMP podal proti tomuto rozsudku kasační stížnost, přestože Nejvyšší správní soud již jednou rozhodl v neprospěch žalovaného, kterým je MHMP. Rozsudek Nejvyššího správního soudu k této kasační stížnosti dosud není k dispozici. V případě odmítnutí kasační stížnosti žalovaného, což se dá podle předchozích rozsudků Městského soudu v Praze a Nejvyššího správního soudu předpokládat, by mělo v konečném důsledku dojít ke zrušení společného povolení č.j. P13-24982/209 ze dne 1.10.2019 na stavební záměr "Výhledy Luka" Praha 5, Stodůlky, ulice Archeologická, Mukařovského“ jako nezákonně vydaného.

Povolením intenzivní výstavby bytových domů o 12 podlažích představuje s vysokým koeficientem zastavění přestavuje obrovský nárůst zátěže území a došlo by k podstatnému narušení původní urbanistické koncepce celého sídliště Lužiny. Došlo by k nenahraditelnému a nevratnému zrušení velkých zelených ploch, k vykácení vzrostlé zeleně a podstatnému zhoršení života obyvatel sousedních domů. Hustota obyvatelstva by překročila únosnou mez. Navíc pro takovou výstavbu není zajištěna občanská vybavenost, parkovací plochy a kapacita dopravních komunikací pro automobilovou dopravu.

Došlo by k zásadnímu porušení §38 stavebního zákona, který stanovuje jako jeden ze základních cílů územního plánování rozvoj přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Současný zveřejněný návrh metropolitního plánu verze 2025 je v zásadním rozporu s původním urbanistickým řešením Jihozápadního města, což je doloženo fotografiemi původního modelu, fotografií upraveného modelu, který byl zveřejněn ve Večerní Praze v roce 1985 a v oficiální zastavovací situaci z roku

1980. V žádném z těchto dokumentů není navržena zástavba dvanáctipodlažními budovami nad tubusem metra.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient I, tj. I+ (i s ohledem na stabilizované území).

Na pozemcích hl. m. Prahy došlo k navýšení kapacity z důvodu zlepšení udržitelnosti města z hlediska ekonomiky i environmentálních dopadů. Zároveň obytné využití v Metropolitním plánu zahrnuje smíšené město včetně občanské vybavenosti. Úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ohledem na efektivní využití zastavěného území a infrastruktury a požadavky na udržitelný rozvoj území, upřednostňuje rozvoj uvnitř města oproti rozvoji ve volné krajině.

Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území, stávající urbanistickou strukturu (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP) a stanovenou kapacitu transformační plochy. Navazuje a na okolní výškovou regulaci sídliště a je v souladu s cílovým charakterem - posílení center sídliště naplněním potenciálu vymezených transformačních ploch a doplnění veřejné vybavenosti.

Součástí transformační plochy 411/523/2425 je vymezen požadavek na umístění parku.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jedině či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné

projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025315

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 652

Podatel | **ZELNÍČEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12NC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3kb66d95

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nadpis

Nesouhlas s degradací území „Lahovská“ ze stávající plochy staveb pro individuální rekreaci na „zahrádkářské osady“, přiřazení k Třešňovce

Odůvodnění

Západní část lokality 816 od ulice K Višňovce je v návrhu Metropolitního plánu 2025 chybně označena jako „zahrádková osada“ a určena pro nestavební rekreační využití. Toto označení je v rozporu se skutečným stavem území, jeho historickým vývojem a principy územního plánování. Historicky je nazývána Lahovská a na rozdíl od Třešňovky nikdy zahrádkářskou osadou nebyla. Ve skutečnosti se jedná o rekreační a trvale obývanou zástavbu s charakterem zahradního města, která má asfaltovou komunikaci, plnou infrastrukturu: vodovod, elektřinu, několik linek autobusu. Velké množství objektů je trvale obývána a většina splňuje parametry staveb pro individuální rekreaci s možností plnohodnotného bydlení. Nová klasifikace popírá historický vývoj, degraduje charakter území a diskriminuje obyvatele oproti obdobným lokalitám, například zahradní města Lahovská a Hvězdárna, které jsou vedeny jako obytné území.

Požadují:

1. Navrátit západní část oblasti 816 od ulice K Višňovce do kategorie „zahradní město / plochy pro individuální rekreaci s možností trvalého bydlení“.

2. Upravit text části „I/ Současný stav a východiska řešení“ tak, aby odpovídal realitě a urbanistickému charakteru území.

3. Zpřesnit regulativy tak, aby umožňovaly legální rekonstrukce a rozumný rozvoj stávajících objektů.

Text zdůvodnění:

1. Rozpor s aktuální koncepcí městské části a připravovanou územní studií • Městská část ve spolupráci s Magistrátem hl. m. Prahy připravuje územní studii, která navrhuje přeměnu území Lahovské na OB-C (čistě obytné) – a to jako první změnu Metropolitního plánu. • Navržená klasifikace jako „zahrádkářská osada“ je v rozporu s tímto oficiálním rozvojovým záměrem a znemožnila by jeho realizaci. • Vhodnější je proto ponechat současnou funkci „stavby pro individuální rekreaci“, která je s touto změnou slučitelná a umožňuje její budoucí transformaci.

2. Faktický stav území – trvalé užívání k bydlení • V lokalitě již dnes řada objektů slouží k trvalému bydlení (napojení na inženýrské sítě, celoroční přístup, odpovídající technický stav staveb). 2 • Označení „zahrádkářská osada“ by neodpovídalo reálnému využití území a vedlo by k právní i stavební

nejistotě obyvatel. • Tento krok by znamenal degradaci existující zástavby a mohl by omezit legální údržbu, modernizace nebo případné připojení na infrastrukturu.

3. Urbanistická a územní návaznost – přirozené napojení na Hvězdárnu • Území Lahovské je urbanisticky i dopravně logicky navázáno na oblast Hvězdárny, která má charakter zahradního města. • Naopak připojení k Třešňovce, která je typickou zahrádkářskou kolonií, je nepřiměřené – z hlediska typologie zástavby, velikosti parcel i míry zastavění. • Lahovská by proto měla být chápána jako přechodová zóna mezi rekreační a obytnou oblastí, nikoli jako čistě zahrádkářská osada.

4. Zachování rekreačního a krajinného rázu • Současná podoba Lahovské má charakter nízké zástavby v zeleni, která plní i rekreační a krajinnou funkci. • Zachování režimu „stavby pro individuální rekreaci“ respektuje tento ráz, zatímco přechod na zahrádkářské osady by znamenal zánik charakteristického prostředí a nerespektování historického vývoje oblasti.

5. Soulad s principy MPP – kompaktní město, polycentrický rozvoj • MPP deklaruje podporu kompaktního, polycentrického a udržitelného města. • Lahovská již dnes tvoří kompaktní obytný celek s existující dopravní obslužností a návazností na občanskou vybavenost. •

Degradace území by šla proti principům metropolitního plánování místo kultivace stabilizovaného území by došlo k jeho znehodnocení.

6. Neoprávněné rozdělení území podle vedení vysokého napětí
Současný návrh Metropolitního plánu uměle rozděluje území Lahovské na severní a jižní část podle vedení vysokého napětí. Toto rozdělení nemá urbanistickou logiku, komplikuje jednotný rozvoj lokality a brání koordinované transformaci celého území. Je proto nutné zrušit toto umělé rozpůlení a zachovat území jako jeden funkčně propojený celek.

7. chybná změna popisu v I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA
ŘEŠENÍ Západní část lokality 816 od ulice K Višňovce je v návrhu Metropolitního plánu 2025 chybně označena jako „zahrádková osada“ a určena pro nestavební rekreační využití. Toto označení je v rozporu se skutečným stavem území, jeho historickým vývojem a principy územního plánování. Historicky je nazývána Lahovská a na rozdíl od Třešňovky nikdy zahrádkářskou osadou nebyla. Ve skutečnosti se jedná o rekreační a trvale obývanou zástavbu s 3

charakterem zahradního města, která má asfaltovou komunikaci, plnou infrastrukturu: vodovod, elektřinu, několik linek autobusu. Většina objektů je trvale obývána a splňuje parametry staveb pro individuální rekreaci s možností plnohodnotného bydlení. Nová klasifikace popírá historický vývoj, degraduje charakter území a diskriminuje obyvatele oproti obdobným lokalitám, například zahradní města Lahovská a Hvězdárna, které jsou vedeny jako obytné území.

Požadují:

1. Navrátit západní část oblasti 816 od ulice K Višňovce do kategorie „zahradní město / plochy pro individuální rekreaci s možností trvalého bydlení“.

2. Upravit text části „I/ Současný stav a východiska řešení“ tak, aby odpovídal realitě a urbanistickému charakteru území.

x3. Zpřesnit regulativy tak, aby umožňovaly legální rekonstrukce a rozumný rozvoj stávajících objektů. Právní odůvodnění: • § 18 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) – územní plán musí vycházet z existujícího stavu a převažujícího charakteru území. Označení západní části lokality 816 od ulice K Višňovce jako „zahrádková osada“ je s tímto v rozporu. • Zásady územního plánování – Metropolitní plán má reflektovat kontinuitu funkčního využití a umožnit udržitelné rozvíjení existujících obytných struktur. Současné přeřazení území do kategorie „nestavební rekreace“ je v rozporu s těmito zásadami. • Princip rovného přístupu – odlišné označení lokality 816 oproti obdobným zahradním městům porušuje princip

rovného přístupu obyvatel k rozvoji jejich území a možnosti legálního užívání nemovitostí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Poživatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026027

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 652

Podatel | **ZELNÍČEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12MH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7mkk8d8u

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nadpis:

Nesouhlas s degradací území „Lahovská“ ze stávající plochy staveb pro individuální rekreaci na „zahrádkářské osady“, přiřazením k Třešňovce namísto Lahovské nebo Hvězdárny

Text vyjádření:

Západní část lokality 816 od ulice K Višňovce je v návrhu Metropolitního plánu 2025 chybně označena jako „zahrádková osada“ a určena pro nestavební rekreační využití. Toto označení je v rozporu se skutečným stavem území, jeho historickým vývojem a principy územního plánování. Historicky je nazývána Lahovská a na rozdíl od Třešňovky nikdy zahrádkářskou osadou nebyla. Ve skutečnosti se jedná o rekreační a trvale obývanou zástavbu s charakterem zahradního města, která má asfaltovou komunikaci, plnou infrastrukturu: vodovod, elektřinu, několik linek autobusu. Velké množství objektů je trvale obýváno a většina splňuje parametry staveb pro individuální rekreaci s možností plnohodnotného bydlení. Nová klasifikace popírá

historický vývoj, degraduje charakter území a diskriminuje obyvatele oproti obdobným lokalitám, například zahradní města Lahovská a Hvězdárna, které jsou vedeny jako obytné území.

Požadují:

1. Navrátit západní část oblasti 816 od ulice K Višňovce do kategorie „zahradní město / plochy pro individuální rekreaci s možností trvalého bydlení“.

2. Přiradit k 387 Lahovská nebo 386 Hvězdárna.

Odůvodnění

Text odůvodnění:

1. Rozpor s aktuální koncepcí městské části a připravovanou územní studií • Městská část ve spolupráci s Magistrátem hl. m. Prahy připravuje územní studii, která navrhuje přeměnu území Lahovské na OB-C (čistě obytné) – a to jako první změnu Metropolitního plánu. • Navržená klasifikace jako „zahrádkářská osada“ je v rozporu s tímto oficiálním rozvojovým záměrem a znemožnila by jeho realizaci. • Vhodnější je proto ponechat současnou funkci „stavby pro individuální rekreaci“, která je s touto změnou slučitelná a umožňuje její budoucí transformaci.

2. Faktický stav území – trvalé užívání k bydlení • V lokalitě již dnes řada objektů slouží k trvalému bydlení (napojení na inženýrské sítě, celoroční přístup, odpovídající technický stav staveb). • Označení „zahrádkářská osada“ by neodpovídalo reálnému využití území a vedlo by k právní i stavební nejistotě obyvatel. • Tento krok by znamenal degradaci existující zástavby a mohl by omezit legální údržbu, modernizace nebo případné připojení na infrastrukturu.

3. Urbanistická a územní návaznost – přirozené napojení na Hvězdárnu • Území Lahovské je urbanisticky i dopravně logicky navázáno na oblast Hvězdárny, která má charakter zahradního města. • Naopak připojení k Třešňovce, která je typickou zahrádkářskou kolonií, je nepřiměřené – z hlediska typologie zástavby, velikosti parcel i míry zastavění. • Lahovská by proto měla být chápána jako přechodová zóna mezi rekreační a obytnou oblastí, nikoli jako čistě zahrádkářská osada.

4. Zachování rekreačního a krajinného rázu • Současná podoba Lahovské má charakter nízké zástavby v zeleni, která plní i rekreační a krajinotvornou funkci. • Zachování režimu „stavby pro individuální rekreaci“ respektuje tento ráz, zatímco přeřazení na zahrádkářské osady by znamenalo zánik charakteristického prostředí a nerespektování historického vývoje oblasti.

5. Soulad s principy MPP – kompaktní město, polycentrický rozvoj • MPP deklaruje podporu kompaktního, polycentrického a udržitelného města. • Lahovská již dnes tvoří kompaktní obytný celek s existující dopravní obslužností a návazností na občanskou vybavenost. • Degradace území by šla proti principům metropolitního plánování místo kultivace stabilizovaného území by došlo k jeho znehodnocení.

6. Neoprávněné rozdělení území podle vedení vysokého napětí
Současný návrh Metropolitního plánu uměle rozděluje území

Lahovské na 3 severní a jižní část podle vedení vysokého napětí. Toto rozdělení nemá urbanistickou logiku, komplikuje jednotný rozvoj lokality a brání koordinované transformaci celého území. Je proto nutné zrušit toto umělé rozpůlení a zachovat území jako jeden funkčně propojený celek.

7. chybná změna popisu v I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA
ŘEŠENÍ Západní část lokality 816 od ulice K Višňovce je v návrhu Metropolitního plánu 2025 chybně označena jako „zahrádková osada“ a určena pro nestavební rekreační využití jako park. Toto označení je v rozporu se skutečným stavem území, jeho historickým vývojem a principy územního plánování. Historicky je nazývána Lahovská a na rozdíl od Třešňovky nikdy zahrádkářskou osadou nebyla. Ve skutečnosti se jedná o rekreační a trvale obývanou zástavbu s charakterem zahradního města, která má asfaltovou komunikaci, plnou infrastrukturu: vodovod, elektřinu, několik linek autobusu. Většina objektů je trvale obývána a splňuje parametry staveb pro individuální rekreaci s možností plnohodnotného bydlení. Nová klasifikace popírá historický vývoj, degraduje charakter území a diskriminuje obyvatele oproti obdobným lokalitám, například zahradní města Lahovská a Hvězdárna, které jsou vedeny jako obytné území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025316

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 653

Podatel | **ŠKORPIL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHPFL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3kb77qrq

Lokalita | 938

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Jsem vlastníkem pozemku p.č.346/148 v k.ú. Kolovraty. Nesouhlasím s tím, aby tento pozemek byl v navrhovaném Metropolitním plánu zařazen do plochy s funkčním využitím les na nelesních pozemcích a požaduji aby bylo zachováno jeho současné využívání jako zemědělská půda

Odůvodnění

Pozemek je v současné době pronajat k zemědělskému hospodaření a je zemědělsky využíván

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje

reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3032038

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 659

Podatel | **ZRALÝ PETR**

Zastupuje | 3 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6F0

Identifikátor podání Portálu Pražana | yxkpu3f3

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Změna funkčního využití pozemků Lipence Pod Kyjovem

Vyjádření

Změna funkčního využití pozemků

Tímto podávám připomínku jako souhrn jednotlivých námitek vlastníků k návrhu MPP týkající se pozemků:

k.ú. parcelní č. druh pozemku Výměra m²

Lipence 2337/1 Trvalý travní porost 2105

Lipence 2337/2 Trvalý travní porost 150

Lipence 2338 Trvalý travní porost 1465

Lipence 2339/2 Trvalý travní porost 3052

Tyto pozemky jsou v návrhu navrženy jako les na nelesních pozemcích a nacházejí se uvnitř zastavěného území.

Vlastníci žádají o přehodnocení způsobu využití z důvodu odborného nesouladu navrženého využití území a hodnocení půdy podle BPEJ, kdy je výsadba lesa navrhována na půdě nevhodné k zalesňování.

Vlastníci navrhuji přehodnocení záměru a provést změnu využití , které je pro dané podmínky přirozenější a udržitelnější což je OB-A, umožnění výstavby tří rodinných domů a vzniku k nim přilehlých zahrad.

Tato změna bude v souladu s usnesením MČ Lipence, kterou vlastníci žádali o změnu územního plánu a která nám byla schválena dne 2023 usnesením číslo 102/2023 (příloha č.1)

Odůvodnění

Důvodem mé připomínky je rozpor s odborným hodnocením kvality půdy, která je definována kódem Bonitované půdně ekologické

jednotky BPEJ 2.21.52. Půda označená tímto kódem je nevhodná k zalesňování.

Dle oficiálního eKatalogu BPEJ je tato půda zařazena do teplého a mírně suchého klimatického regionu a její produkční schopnost je označena jako málo významná. Půda je navíc tvořena převážně regolitem s vyšším podílem skeletu.

Pokus o zalesnění v takových podmínkách je nejen v rozporu s přirozeným vývojem krajiny, ale je i ekologicky a ekonomicky neefektivní. Povede k neúspěšnému růstu lesa, zbytečným nákladům a dlouhodobě k degradaci lokality.

Náš názor a hodnocení BPEJ opíráme o fakt, že se v současné době na ploše 5500m² nachází už jen 8 cca čtyřicet let starých borovic, které postupně odumírají (viz foto v příloze pořízené 25.11.2025).

Zalesňování a postupné odumírání porostů je patrné z archivních ortofoto map

V roce 2022 jsme dával námitku k MMP týkající se pozemků parc.č. 2337/1, 2338, 2337/2, 2339/2 v K.ú. Lipence, ve které jsem zdůrazňoval, že porosty na pozemcích v žádném případě nesplňují parametry lesa, jak je navrženo v MPP, jelikož se zde vyskytují ojediněle ovocné stromy a několik kusů jehličnatých stromů a jsou umístěny v zastavěném území.

V námitce jsme dotčené pozemky navrhovali začlenit do území s funkčním využitím „Zastavitelná obytná lokalita“(OB-A) a tím plynule navázat na již existující výstavbu v ulici Nad Žlábkem.

Výstavba tří rodinných domů, každý o ploše cca100m², by nijak nenarušila charakter území a byla by jen logickým zakončením výstavby v této oblasti.

Změna, o kterou žádáme viz. příloha 03 MPP verze 2_2.pdf, byla navržena v jedné z prezentovaných pracovních verzí MPP a to verze 2.2, která byla umístěna na webu IPR na adrese:

https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02_ke_stazeni/02_vykresy_zavazna_cast/Z02_hlavni_vykres_10000_vyrezy_07.pdf

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025331

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 663

Podatel | **LANTOVÁ RENATA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNXMI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3q29xjhe

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Změna vedení trasy podzemního koridoru - prvek 630/-/8 v části 325/Na Bateriích Z(06) 0 S mimo zastavěnou oblast.

Odůvodnění

S ohledem na vlastnictví a užívání bytu na adrese U druhé baterie 204/55, 162 00 Praha 6 Břevnov považují za žádoucí, aby koridor vedl mimo zastavěnou oblast s ohledem na masivní typ dané infrastruktury a předpokládané omezující vlivy v průběhu výstavby a provozu (hluk, vibrace, narušené podloží apod. pro občany a stávající objekty).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení koridoru pro železniční trať 630/-/8 vychází z nadřazené dokumentace a ze studie proveditelnosti, která prověřila její trasování i základní technické řešení. Rozsah koridoru a předpokládaný způsob vedení, včetně tunelových úseků, odpovídají úrovni MPP a jsou v souladu s nadřazenými dokumentacemi. Konkrétní technické řešení a způsob výstavby přesahují podrobnost územního plánu a budou řešeny v navazujících stupních projektové přípravy. Na podobě stavby v úrovni MPP ale existuje shoda, což dokládá opakovaná úprava koridoru v nadřazené dokumentaci - MPP v území nevymezuje nový koridor, ale upřesňuje existující koridor ze ZÚR. Záměr má celostátní význam - ekologické napojení letiště - a je podrobně technicky prověřen. Dopad na stávající zástavbu bude tunelovým vedením minimalizován. Veškerá nová zástavba

i umísťovaná zařízení musí vymezené koridory pro dopravní infrastrukturu respektovat a navržené záměry neblokovat (včetně realizace a provozu). Zvláště pak s ohledem na význam železniční trati definovaný nadřazenou dokumentací.

Připomínka

ID 3025347

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3C6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3v755f79

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Metropolitní plán nereflexuje současnou bytovou krizi v Praze a nezaručuje, že nové byty a čtvrti budou dostupné. Plán navíc nespecifikuje typy bytů, například sociální nebo cenově dostupné bydlení, což ztěžuje zajištění rovnoměrného a spravedlivého rozvoje městských lokalit.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu vymezuje dostatečné množství ploch pro bydlení, stanovených na základě bilančního modelu s odhadem potenciálu jednotlivých částí území. Skutečná dostupnost bydlení se odvíjí od socioekonomických faktorů, daňové politiky, bytové politiky samosprávy a dalších faktorů nad rámec územně plánovacích dokumentací. Pro strategická a důležitá rozvojová území byla na základě výsledků veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu stanovena podmíněnost plánovacími smlouvami, v rámci kterých má samospráva možnost podmínit realizaci soukromých záměrů ve prospěch veřejných zájmů či rozvojem veřejné infrastruktury.

Připomínka

ID 3025348

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3C6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3v755f79

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Intenzivní výstavba se v metropolitním plánu, soustředí na území, kde už dnes chybí parky, stromy a základní občanská vybavenost. Zahušťování bez adekvátní zeleně pak povede k výraznému zhoršení mikroklimatu a zvýšení tepelného ostrova - což do budoucna výrazně snižuje kvalita budoucím obyvatelům

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ústřední myšlenkou návrhu Metropolitního plánu je návrat ke středu, který definuje jako jeden ze zásadních požadavků na rozvoj zastavení rozrůstání města do krajiny a zaměření se na rozvoj vnitřního potenciálu celého města, zejména v jeho souvisle zastavěném území. Územní plánování musí v souladu se zákonem usilovat o vyvážený a udržitelný rozvoj území. V rámci území města se střetává často řada protichůdných zájmů. Dostupnost bydlení a vybavenosti, efektivita dopravy a technické infrastruktury, ekonomická udržitelnost nákladů na správu města, ochrana otevřené krajiny a půdního fondu a celková uhlíková stopa města a její vliv na klima se významně podílí na kvalitě života. Mikroklima se odvíjí od struktury města a intenzivní zástavba neznamená automaticky větší tepelný ostrov. Kromě Metropolitním plánem přímo navrhovaných ploch pro nové parky (či stanovení parametrické regulace pro budoucí umístění veřejných prostranství a občanské vybavenosti) lze využít i jiné podrobnější nástroje (výsadba stromořadí v ulicích, zavlažovací systémy, zelené střechy apod.). Pražské stavební předpisy, s nimiž je Metropolitní plán koordinován, jsou vhodnějším nástrojem pro obecné požadavky na výstavbu a také požadavky v tomto smyslu obsahují.

Návrh MPP v souladu s metodikou navrhuje městské parky jako součást veřejných prostranství, tj. jako nestavební bloky určené převážně k nestavebním účelům v návaznosti na § 12 PSP, resp. § 2 NPSP. Jedná se o nestavební plochy s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými individuálními podmínkami.

Návrhové plochy pro nové parky a plochy parků stávajících byly vymezeny na základě důkladného prověření a hodnocení na základě např. polohy a souvislosti s kompozicí města, návaznosti na okolní zástavbu, deficitu v území, potenciálu k rozvoji městské přírody a v neposlední řadě na základě koordinace s městskými částmi. Jako vhodná k transformaci na nový park byla dále vybrána taková zanedbaná území městských džunglí, která snižují deficit parků, a přitom územní předpoklady k přeměně na park (aktuální stav využití, plošný rozsah, poloha vůči zastávkám veřejné dopravy či cyklostezkám, vlastnictví pozemků apod.) byly vyhodnoceny jako příznivé. Dále podrobněji viz příloha P.174 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025349

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3C6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3v755f79

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

V metropolitním plánu chybí jasně vymezené plochy pro veřejnou vybavenost. Vybavenost je ve výkresech vyznačena pouze značkami, které městu negarantují vymáhat jejich vznik nebo odkup pozemku. V hustých transformačních územích se tak může stát, že bytové a administrativní domy vyrostou, ale školní kapacity, polikliniky domovy seniorů atd.... budou nedostačující - současná zařízení e dále přetíží a obyvatelé budou muset za službami cestovat mnohem dále, což ještě více navýší dopravní zátěž.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán veřejnou vybavenost vymezuje grafickými i parametrickými regulativy. Výměry nově navržené občanské vybavenosti jsou vyhodnoceny jako dostatečné vzhledem k navrženým kapacitám nových transformačních a rozvojových území (podrobněji viz kapitola č. 9 textové části Odůvodnění). Pro strategická a důležitá rozvojová území byla na základě výsledků veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu stanovena podmíněnost plánovacími smlouvami, v rámci kterých má samospráva možnost podmínit realizaci soukromých záměrů ve prospěch veřejných zájmů či rozvojem veřejné infrastruktury.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch

veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Připomínka

ID 3025350

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3C6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3v755f79

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

Díky chybějícím plochám pro školy, nemocnice, sociální péči, sport, zeleň atd... se dopravní vzdálenosti velmi prodlužují. Doprava bude narůstat.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory. Návrh Metropolitního plánu pro dostatečnou obsluhu transformačních a rozvojových území vytváří podmínky, garantovat realizaci navrhovaných dopravních staveb však územní plán nemůže. Vlastní realizace konkrétních staveb je předmětem následných řízení.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh

MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025351

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3C6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3v755f79

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Připomínka

Vyjádření

Plán sice deklaruje, že brání rozpínání města do okolní krajiny, což může být jeden z mála jeho přínosů, přesto je téměř polovina nové plánované zástavby navržena na zelené louce. Současně rezignuje na ochranu drobné zeleně uvnitř Prahy, zejména cenných vnitrobloků, přírodního terénu, starých stromů a krajinných fragmentů, které jsou zásadní pro mikroklima. Dokonce i ve velkých parcích, jež jsou částečně chráněným typem zeleně, plán umožňuje výstavbu solitérních staveb. V mnoha transformačních územích povoluje až stoprocentní zastavění bloků, takže zeleň končí na konstrukcích místo v rostlém terénu. Taková zeleň má podstatně nižší ekologickou funkci – hůře chladí, méně zadržuje vodu a nedokáže zmírnit tepelné ostrovy. To není ochrana krajiny, ale její postupná likvidace.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh MPP v souladu s metodikou navrhuje městské parky jako součást veřejných prostranství, tj. jako nestavební bloky určené převážně k nestavebním účelům v návaznosti na § 12 PSP, resp. § 2 NPSP. Jedná se o nestavební plochy s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými individuálními podmínkami.

Návrhové plochy pro nové parky a plochy parků stávajících byly vymezeny na základě důkladného prověření a hodnocení na základě např. polohy a souvislosti s kompozicí města, návaznosti na okolní zástavbu, deficitu v území, potenciálu k rozvoji městské přírody a v neposlední řadě na základě koordinace s městskými částmi. Jako vhodná k transformaci na nový park byla dále vybrána taková zanedbaná území městských džunglí, která snižují deficit parků,

a přitom územní předpoklady k přeměně na park (aktuální stav využití, plošný rozsah, poloha vůči zastávkám veřejné dopravy či cyklostezkám, vlastnictví pozemků apod.) byly vyhodnoceny jako příznivé. Dále podrobněji viz příloha P.174 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP reguluje umísťování budov a jiných staveb v městských parcích zněním čl. 90 textové části. V nestavebních blocích – parcích je možno stavět pouze takové nové budovy a jiné stavby, které jsou v souladu s cílovým charakterem parku (tak, jak je popsán v popisu lokality), které doplňují rekreační využití a zlepšují prostupnost nestavebních bloků. Umísťování nových staveb je vázáno také na souhlas památkové péče v případech, že část parku nebo celý park patří pod památkovou ochranu.

Na základě výsledků veřejného projednání bylo mj. doplněno omezení pro nové budovy v nestavebních transformačních a rozvojových plochách. Zněním čl. 90 je regulována též možnost provádění změn u stávajících budov v parcích. V souladu s požadavkem dotčeného orgánu (OCP MHMP) je přípustnost umísťování budov omezena pro městskou přírodní plochu nebo pro les na lesních pozemcích z důvodů ochrany přírodních hodnot těchto ploch.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je pod podrobnost MPP a je předmětem podrobnějších dokumentací. Ochrana stávající zeleně vnitrobloku je dána zněním odst. 3, kdy je ve stabilizovaném území požadováno při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nesnižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nezpevněné plochy. Vegetace ve vnitroblocích v menším měřítku doplňuje městskou přírodu, stanovení obecné podmínky na nezastavitelnost vnitrobloků by však bylo problematické vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám a zastavěnosti. Na základě konkrétních požadavků a analýzy zastavěnosti vnitrobloků v rámci jednotlivých lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, byly příslušné cílové charaktery lokalit doplněny o text týkající se nezpevněnosti vnitrobloků.

Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou dle ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Připomínka

ID 3025352

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3C6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3v755f79

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 6 / Připomínka

Vyjádření

Výšková regulace je důležitý nástroj, ale v MPP je často nastavena tak vysoko, že umožňuje výrazné zahušťování i v místech, která jsou historicky formována jemnějším měřítkem a mají vlastní urbanistickou logiku. Nové výškové dominanty mohou narušit nejen mikroklima, ale i dlouhodobě vyvíjenou strukturu města, vznikající v návaznosti na terén, uliční síť a charakter čtvrtí. V prostředích již dnes zatížených tepelnými ostrovy pak další navyšování podlažnosti bez adekvátní zeleně přispívá k horšímu proudění vzduchu, větší akumulaci tepla a celkovému zhoršování kvality života.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Koncepce výškové regulace města je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města. Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje a omezuje míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Návrhové plochy pro nové parky a plochy parků stávajících byly vymezeny na základě důkladného prověření a hodnocení, na základě polohy a souvislosti s kompozicí města, návaznosti na okolní zástavbu, deficitu v území, potenciálu k rozvoji městské přírody a v neposlední řadě na základě koordinace s městskými částmi.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025353

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3C6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3v755f79

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 7 / Připomínka

Vyjádření

Metropolitní plán je nesrozumitelný. Nyní projednávaný Metropolitní plán Prahy je však pro odborníky komplikovaný a pro běžné občany téměř nečitelný – k jeho pochopení by město potřebovalo doslova tým „oficiálních vykladačů“. Navíc jsou termíny pro připomínkování extrémně krátké, což možnost veřejnosti zapojit se ještě více omezuje. Pokud lidé nemají reálnou možnost pochopit, co se navrhuje, nelze mluvit o dohodě – jen o jednostranném rozhodnutí, které bude mít dopad na kvalitu života všech Pražanů, často negativní.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být uplatněny námítky proti návrhu územního plánu a připomínky. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování Metropolitního plánu dodržena. Náležitosti Metropolitního plánu jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 68 a v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Veškeré stanovené obsahové náležitosti Metropolitní plán jako

opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný. Požadavky námitek či připomínek podaných k návrhu územního plánu podle § 52 stavebního zákona by měly směřovat k obsahu nebo formálním náležitostem územního plánu, případně k procesu pořizování, který již proběhl. Termíny a způsoby vyjadřování účastníků k územně plánovací dokumentaci jsou stanoveny v jednotlivých fázích pořizování dle § 43–55 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu byl projednán formou veřejného projednání dne 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022, resp. opakovaného veřejného projednání dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025, přičemž připomínky a námítky bylo možné uplatnit nejpozději do 30. 6. 2022 včetně, resp. do 3. 12. 2026 včetně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Připomínka

ID 3025743

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BPU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5t8sgw9i

Lokalita | 112

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Dopnění o zelené plochy a vyřejnou vybavenost

Odůvodnění

V označené transformační ploše chybí jakákoliv zeleň, či občanská vybavenost. V kontextu zelené louky na které se to navrhuje zastavit, mě přijde důležité respektovat stávající zelen, alspon v neaké míře.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Území bylo koordinováno se změnou Z 3754 a nad rámec zajištění kontinuity probíhající změny byl zapracován požadavek na občanskou vybavenost, kterou tato změna neobsahuje. Jedná se o transformační plochu v oblastech nových struktur, která je regulována parametrickým regulativy. V dané transformační ploše je požadavek na občanskou vybavenost OVmin 5%.

Co se týká tématu zelených ploch pořizovatel konstatuje, že území Hradčanské je složitým místem, kde se kříží řada zásadních staveb dopravní infrastruktury. Z tohoto důvodu je zde pořizována ÚS Hradčanská, která území prověřuje ve větší podrobnosti, a to včetně modrozelené infrastruktury. S ohledem na velké množství podzemních staveb je umístění nestavebního bloku parku obtížné a v případě, že studie prokáže nerealizovatelnost, by se toto nastavení regulace mohlo stát kontraproduktivním.

S ohledem na mimořádnou složitost území pořizovatel vyhodnotil jako nejúčelnější použití podmíněnosti plánovací smlouvou, která

poskytuje samosprávě možnosti zajistit veřejné zájmy v podrobnějším měřítku podložené technickou proveditelností.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025744

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BPU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5t8sgw9i

Lokalita | 009

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Urgence k již minulému metropolitnímu plánu

Odůvodnění

Parcela by měla být park, v metropolitním plánu je to napsané jako občanská vybavenost což považuji za kladné, ale parcela je stále zanedbaná a žádá si aktivní transformaci.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v prostoru tzv. Chotkovy serpentiny, bylo vymezení plochy občanské vybavenosti v daném místě, tj. nikoliv změna zastavitelnosti daného stavebního bloku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že stejný požadavek byl uplatněn dotčeným orgánem (Ministerstvo kultury). Tento požadavek byl vyřešen a po opětovném posouzení předloženého návrhu včetně doplnění MK souhlasí s navrženým způsobem vypořádání - návrh MPP nebude upraven.

Úprava návrhu řešení po veřejném projednání, vymezení plochy 800/009/2290 rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti – občanská vybavenost upřesňuje, resp. omezuje využití v dotčené ploše pouze pro občanskou vybavenost. Plocha byla vymezena jako zastavitelná již v předchozích verzích návrhu MPP (ve společném jednání – v roce 2018, i ve veřejném projednání – v roce 2022), po veřejném projednání zde nedošlo k úpravě výškové regulace. Dle odst. 2 čl. 103 sice mohou budovy občanské vybavenosti v odůvodněných případech překročit maximální stanovený počet RNP, ale jen pokud to není v rozporu s charakterem území. Dotčené území se nachází v PPR, je nutno postupovat dle čl. 98 odst. 2 c).

Připomínka

ID 3026024

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Y7V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7m2ys8pz

Lokalita | 065

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Kritika celého developmentu

Odůvodnění

V celé transformační ploše NNŽ chybí jakákoliv zeleň, občanská vybavenost je nejasně specifikovaná, a negarantují možnost vymáhat jejich vznik nebo odkup pozemků. V transformační zóně NNŽ se tak může stát, že bytové a administrativní domy vyrostou, ale školní kapacity, polikliniky atd budou nedostačující. Dále chybí specifikace o jaké bydlení se jedná, jestli by to mělo být, alespoň z části bydlení sociální, dostupné, či jiného typu. Plán pro NNŽ pouze maximalizuje zastavitelné kapacity, aniž by určoval podmínky pro cenovou dostupnost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel se připomínkou zabýval, z připomínky však nevyplývá konkrétní požadavek na úpravu návrhu.

Území je dlouhodobě pověřované a bilancované z hlediska veřejné vybavenosti. V lokalitě jsou uzavřeny plánovací smlouvy s investory, které stanovují jak postup budování občanské vybavenosti, tak rozsah modrozelené infrastruktury.

Specifikace typů bydlení nebo cenová dostupnost nemohou být předmětem regulace územního plánu s ohledem na měřítko.

Připomínka

ID 3026279

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QB5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8wx8qekr

Lokalita | 056, 527, 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nový developmet společně s Top tower, plán nerespektuje.

Odůvodnění

Top Tower opakuje chyby V Toweru, protože se snaží prosadit extrémní výšku ještě před schválením závazných regulací a tím obchází principy stanovené stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a připravovaným Metropolitním plánem, který pro jednotlivé části Prahy určuje výškové hladiny. Projekt s výškou kolem 135 m zároveň ignoruje dlouhodobá doporučení UNESCO, která už v souvislosti s Pankráckou plání navrhovala limit zhruba 60–70 m, aby nebylo narušeno historické panorama města. Kritici tvrdí, že stejně jako u V Toweru vzniká tlak na povolení stavby v „mezerovém“ období před zpřísněním regulací, což působí netransparentně a oslabuje autoritu územního plánování. Top Tower podle nich převyšuje plánované výškové hladiny pro svou lokalitu, narušuje charakter okolní zástavby a vytváří precedent, který by mohl otevřít cestu pro další věžové projekty bez ohledu na pravidla či ochranu městského panoramatu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek míří ke konkrétnímu záměru, který je předmětem samostatného povolovacího procesu.

Samotný proces povolování staveb a dalších souvisejících činností není předmětem procesu pořizování Metropolitního plánu.

Regulativy byly stanoveny s ohledem na zapracování již schválené změny ÚP SÚ HMP Z 3525, která v ploše vytvořila podmínky pro realizaci výškové dominanty s konkrétní kapacitou.

Dle přihlédnutí k ÚAP je v části dotčeného území identifikována plocha potenciálu, tj. území, která jsou z různých důvodů považována za problematická či nedostatečně funkční a pro plnohodnotné začlenění do života města je zřejmá potřeba jejich transformace strukturální, funkční nebo komplexní. Z hlediska urbanistické struktury a charakteru území se jedná o modernistickou strukturu zástavby.

Současně se jedná o významné těžiště lokality, které se nachází v okolí stanice metra, kolem které se koncentruje navržený rozvojový potenciál včetně výškových budov a dominant, které jsou v souladu se schválením a pořizováním změn ÚP SÚ HMP v daném místě, jak je uvedeno výše.

Plocha je současně podmíněna plánovací smlouvou, která je dalším nástrojem umožňující vyváženost urbánního rozvoje a umožňuje regulovat dopady výstavby na své okolí a kompenzovat vyvolané nároky na nezbytnou veřejnou infrastrukturu.

Podání se svým obsahem vztahuje ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Metropolitní plán jako územní plán je obecně nástrojem koncepčním, vykazujícím určitou míru obecnosti, nikoliv realizačním. To znamená, že územní plán vytváří mj. koncepci rozvoje území a předpoklady pro možné povolení výstavby v území. O její konkrétní podobě však rozhodují správní orgány v samostatných navazujících řízeních, ve kterých lze proti konkrétním stavebním záměrům a jejich potenciálním vlivům na okolí efektivně brojit v pozici účastníka řízení (srov. rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, č. 2903/2013 Sb. NSS, bod 59). Typicky půjde o řízení o povolení záměru dle § 182 a násl. NSZ. Jak je uvedeno v rozsudku NSS ze dne 3. 10. 2023, č. j. 1 As 11/2023 – 52 „samotné vymezení plochy či koridoru a stanovení podmínek pro jejich využití nemůže samo o sobě přímo zakládat, měnit či rušit práva nebo povinnosti fyzickým a právnickým osobám“. Metropolitní plán tedy sám o sobě žádný konkrétní záměr nepovoluje.

Dle § 43 odst. 3 stavebního zákona „územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím“. Požadavky, které směřují vůči konkrétnímu záměru, se tudíž nemůže pořizovatel věcně zabývat a vyhovět jim, jelikož jsou mimo podrobnost územního plánu. Dále podrobněji viz příloha P.214 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026366

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ33F

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cvxfs4e

Lokalita | 056

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Podle původních plánů architekta a urbanisty Iva Oberstaina, by měla být výšková regulace menší, než je navrhovaná. Zároveň označené území postrádá občanskou vybavenost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V lokalitě je na jihu vymezena rozsáhlá plocha stávající občanské vybavenosti a na západě plocha pro nově navrženou občanskou vybavenost.

Lokalita 056/Nové Butovice je vymezena jako zastavitelná, s obytným využitím, má hybridní strukturu (čl. 43) zástavby, Metropolitní plán tento stav potvrzuje (i ve stávajících urb. prolukách), čímž umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních i rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu, které typicky zahrnují bydlení, administrativu a služby doplněné občanskou a komerční vybaveností, nerušící výrobou a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.

Navrhovaná výšková hladina transformačních a rozvojových ploch umožňuje rozvinout vnitřní potenciál lokality a posiluje roli lokálního subcentra dle čl. 10 a uzavírá kompozici veřejných prostranství. Od koncepce Ivo Obersteina se návrh nijak zásadně neodlišuje (ve svém návrhu pracoval s úrovní 12 podlaží).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu

k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026511

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q44

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9uxnkuiz

Lokalita | 189

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nedostačující občanská vybavenost a zeleň

Odůvodnění

Oblast je sice vedle parku Na Pískách, ale sama neobsahuje jedinou zeleň, občanská vybavenost je nedostačující.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Transformační plocha je doplněna parametrickou regulací, která vyžaduje, aby alespoň 4 % plochy byly plochou parku a 8 % plochou občanské vybavenosti. Tento rozsah vyplývá z návrhu obsahu změn platného územního plánu, které jsou v daném místě pořizovány.

Pořizovatel tento návrh opětovně prověřil a s ohledem na sousedící rekreační lokalitu 864/ Na Pískách vyhodnotil rozsah parametrů jako adekvátní.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající

změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3026512

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q44

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9uxnkuiz

Lokalita | 523, 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Nrušení fungujícího urbanismu

Odůvodnění

Urbanismus Lužin vnímám, jako celiství a toto narušení pouze prohlubuje nedostatek občanské vybavenosti a nahrazuje zeleň zástavbou

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Předmětné transformační plochy jsou vymezeny v maximálně možné míře v zastavitelném území, dle ÚP SÚ HMP převážně v ploše s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, s různou mírou využití území (tj. s rozdílnými kódy míry využití), včetně stabilizovaného území. Nejedná se tak o nové zastavitelné plochy v území. Ve velmi malé míře zasahují nově vymezené transformační plochy v rámci MPP do ploch nezastavitelných, s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná. V rámci této nezastavitelné plochy (dle ÚP SÚ HMP) se vyskytují také zpevněné plochy (nejde pouze o zeleň).

V nově vymezené transformační ploše 411/523/2425 je současně Metropolitním plánem navržen požadavek na umístění parku o minimální rozloze 500 m².

Úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ohledem na efektivní využití zastavěného území a infrastruktury a požadavky na udržitelný rozvoj území. V rámci zastavitelné obytné

lokality a plochy, dle čl. 63 textové části Metropolitního plánu, je přípustné umístit stavby pro veřejnou (občanskou) vybavenost a další.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec

pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší).

Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhováním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Připomínka

ID 3026513

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q44

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9uxnkuiz

Lokalita | 519, 686

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

Misto prapodívné zábavní aktivitě, kázající otázky humánnosti, bych navrhnul, jakékoliv smysluplnější využití, např: sociální bydlení.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán nestabilizuje konkrétní využití, území je součástí lokality rekreační vybavenosti sdružující více sportovních či rekreačních ploch. Toto vymezení v nebylo po veřejném projednání v návrhu MPP upraveno, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3026514

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q44

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9uxnkuiz

Lokalita | 023

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

Kasárna Karlin

Odůvodnění

Přepsat prostor Kasáren na kulturní prostor (občanskou vybavenost)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly pouze dílčí korekce v daném místě (zejména úprava výškové regulace v jihozápadní části území), tj. nikoliv úprava využití v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že regulativy Metropolitního plánu umožňují umístění veřejné vybavenosti v daném místě.

Připomínka

ID 3026515

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q44

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9uxnkuiz

Lokalita | 082, 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 5 / Připomínka

Vyjádření

občanská vybavenost a zeleň

Odůvodnění

Část území je plánovaná na zelené louce a i přes to ji nerespektuje.
V území chybí občanská vybavenost a zeleň

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení transformačních obytných ploch v Metropolitním plánu plně odpovídá kontinuitě s ÚP SÚ a jeho pořizovanými změnami, který v předmětném území vymezuje převážně plochy smíšeně obytné. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy v návrhu MPP je smíšeně obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

Transformační plocha 411/082/2243 je regulovaná parametricky, tzn. že musí být dodržen minimální podíl uličních prostranství= 35 %, parkových ploch = 5 % a občanské vybavenosti = 15 % z celkové rozlohy plochy. Dále uvádíme, že plocha je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, kde budou tyto požadavky závazně ukotveny. U ostatních transformačních ploch bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území pořizovaná Územní studie Vysočany, která prověřuje požadavky na umístění občanské vybavenosti a městských parků ve větším detailu. Transformační plochy 411/082/2546 a 411/082/2200 jsou podmíněny podmínkou uzavřením plánovací smlouvy.

Dále uvádíme, že se nejedná o zelenou louku, nýbrž dlouhodobě zastavěnou průmyslovou oblast, která nyní přechází přeměnou na rezidenční čtvrť. V prostředí průmyslových a skladovacích hal a nevyužívaných brownfieldů zde postupně vznikala a vzniká nová zástavba bytových domů a administrativních budov. Jedná se o širší centrum Metropolitní oblasti OB1, která dle ZÚR spadá do nadmístní transformační oblasti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP v souladu s metodikou navrhuje městské parky jako součást veřejných prostranství, tj. jako nestavební bloky určené převážně k nestavebním účelům v návaznosti na § 12 PSP, resp. § 2 NPSP. Jedná se o nestavební plochy s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými individuálními podmínkami.

Návrhové plochy pro nové parky a plochy parků stávajících byly vymezeny na základě důkladného prověření a hodnocení na základě např. polohy a souvislosti s kompozicí města, návaznosti na okolní zástavbu, deficitu v území, potenciálu k rozvoji městské přírody a v neposlední řadě na základě koordinace s městskými částmi. Jako vhodná k transformaci na nový park byla dále vybrána taková zanedbaná území městských džunglí, která snižují deficit parků, a přitom územní předpoklady k přeměně na park (aktuální stav využití, plošný rozsah, poloha vůči zastávkám veřejné dopravy či cyklostezkám, vlastnictví pozemků apod.) byly vyhodnoceny jako

příznivé. Dále podrobněji viz příloha P.174 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního

plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, požizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území

i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026516

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q44

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9uxnkuiz

Lokalita | 080, 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 6 / Připomínka

Vyjádření

chybějící vybavenost

Odůvodnění

Obrovská plocha na zelené louce, bez jakékoliv veřejné vybavenosti. Obyvatele budou muset dojíždět a zhoršovat dopravní situaci v Praze. Přesto, že je plocha na zelené ouce, není navrhovaný v rámci území ani jeden park!

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V předmětném území je minimální podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven převážně parametrickými regulativy. Způsob regulace je podrobněji popsán v článku 77 textové části MPP. Většina těchto ploch je dále podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou konkrétní požadavky na občanskou vybavenost a městské parky, závazně ukotveny.

Dále uvádíme, že v lokalitě 080/Nové Letňany je pořizována Územní studie VRÚ Letňany-Kbely, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Územní studie je zpracovávána v měřítku 1:2000 a podrobněji člení území na jednotlivé stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, které dále reguluje. V rámci stavebních bloků jsou nastaveny požadavky na veřejnou vybavenost (nemocnice, školy, školky atd.), u nestavebních bloků je definováno jejich funkční využití (náměstí, městské parky, přírodě blízké plochy atd.).

Připomínka

ID 3026517

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q44

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9uxnkuiz

Lokalita | 162, 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 7 / Připomínka

Vyjádření

nedostačující občanská vybavenost chybějící zeleň

Odůvodnění

V těchto dvou lokalitách není definovaná občanská vybavenost - chybí jasně vymezené plochy pro veřejnou vybavenost. Takto městu negarantují možnost vymáhat jejich vznik. Zároveň v lokalitách chybí jakýkoliv park, či zeleň.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V předmětném území je minimální podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven převážně parametrickými regulativy. Způsob regulace je podrobněji popsán v článku 77 textové části MPP. V plochách, které nejsou regulované parametricky jsou požadavky na občanskou vybavenost a veřejné prostranství vymezeny bodovými značkami, a to na základě podrobnějšího prověření v urbanistických studiích, které byly pro obě lokality zpracovány. Dále uvádíme, že většina těchto ploch je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou konkrétní požadavky na občanskou vybavenost a městské parky, závazně ukotveny.

Připomínka

ID 3026629

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR4T

Identifikátor podání Portálu Pražana | adrdgfix

Lokalita | 161, 315

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

V plánovaném developmentu chybí jakákoliv zeleň, či veřejná vybavenost. V kontextu přilehlé řeky, to vnímám jako zásadní problém.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel zvážil požadavek na doplnění dalších zelených ploch v lokalitě a po podrobném prověření a úvaze se přiklonil nevyhovění, a to s ohledem na navazující rozsáhlé rekreační území Trojské kotliny, specifický charakter lokality daný limity dopravní infrastruktury a areály vysokých škol, pořizovanou územní studii Pelc-Tyrolka, která zpřesňuje strukturu veřejných prostranství, a podmínění ploch plánovacími smlouvami.

Velkou část lokality tvoří areály vysokých škol a výzkumných zařízení, jejichž zánik nebo stěhování se nepředpokládá. Transformační plochy byly vymezeny pro možnost doplnění další zástavby a úpravy severozápadního areálu. Většina reálně využitelných ploch (mimo MO a magistrálu) je podmíněna plánovací smlouvou, v rámci které si může HMP/MČ stanovit další požadavky nebo plnění např. ve formě vybavenosti. V této lokalitě je připravována územní studie, v rámci které jsou koordinovány dílčí požadavky. Metropolitní plán pouze stanovuje základní rámec v měřítku územního plánu, jakákoliv zeleň nebo občanská vybavenost není v rozporu s navrženými regulativy.

Na základě těchto důvodů vyhodnotil pořizovatel vymezení dalších zelených ploch jako neúčelné.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027726

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | eezd5pp5

Lokalita | 056

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

V nové bytové zástavbě navrhované Metropolitním plánem chybí dostatek zeleně a veřejné vybavenosti, jako jsou hřiště nebo parky atd... Stávající lokality navíc sousedí s Prokopským údolím, což vyvolává obavy o narušení biodiverzity, zejména flóry a fauny, například zajíců a ptactva, které oblast hojně využívají. Jedná se především o parcely, které jsou v současnosti volnou divočinou s vegetací, a přesto se zde navrhuje 12 a 8patrové budovy. V území by proto měly být navrženy například biokoridory, které zajistí propojení přírodních stanovišť a ochranu místní fauny a flóry.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP jednoznačně vymezuje městské a krajinné parky, otevřenou krajinu, nestavební bloky a navrhuje parky v T/R plochách. MPP vymezuje obdobně i vybavenost. Hřiště jsou pod podrobnost MPP.

Prokopské (a Dalejské) údolí je vnímáno jako přírodní hodnota vyjádřena samostatnou lokalitou s přírodním využitím. Budovy mimo tyto lokality nelze opodstatněně brát jako ohrožení hodnoty Prokopského údolí, zvláště když se ani nenachází v místě přírodního parku.

Biokoridory (a biocentra) jsou vymezeny v celém městě a tvoří dohromady ÚSES. Jejich rozsah vychází z Plánů ÚSES.

Připomínka

ID 3031408

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q5Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | wu8md9qn

Lokalita | 153, 078

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nedostatek zelene a veřejné vybavenosti

Odůvodnění

Na velikostní poměry chybí jakákoliv zeleň, či veřejná vybavenost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Transformační a rozvojové plochy nových struktur tvoří oblasti, ve kterých je podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven parametrickými regulativy dle čl. 87 a 148. Budoucí záměr je možné v této ploše umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství (včetně parku) a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru, anebo je možné splnění těchto parametrů prokázat řešením stanoveným v rámci:

- a) ÚPČP nebo regulačního plánu,
- b) územní studie (pořizované dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon),
- c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění těchto parametrů s obsaženým řešením.

V rámci vymezeného území, konkrétně transformační plochy 411/078/2400, Metropolitní plán vysloveně, pomocí parametrické regulace, navrhuje minimální podíl pro umístění parku a občanské vybavenosti.

Současně je předmětné území podmíněno plánovací smlouvou, která je dalším nástrojem pro docílení podrobnějšího řešení. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka).

Dotčené území je dále předmětem prověřování podrobnějším územně plánovacím podkladem - územní studií, která je v současné době pořizována úřadem územního plánování (na základě zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon). Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Připomínka

ID 3031409

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q5Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | wu8md9qn

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

chybí plochy zeleňe

Odůvodnění

Parcela se dnes hojně využívá, např: na pikniky, venčení psů a funguje jako skvělá vyhlídka. S budoucí zástavbou by měla být parcela doplněna o plochy zeleňe a volné prostranství

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava ve vymezení ploch zeleně, resp. úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031410

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q5Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | wu8md9qn

Lokalita | 027, 845, 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

snížit počet RNP na 6NP

Odůvodnění

V centrální části stabilizované obytné lokality Holešovic s blokovou strukturou s víceméně shodnou výškou římsy domů většinou bez zvýraznění nároží bloků požadujeme snížit část ploch výškově zaregulovaných jako 8 RNP na 6 RNP. Upozorňujeme, že podél metropolitních a čtvrtových komunikací a náměstí lze navýšovat o 1 RNP,

na nárožích na křížení metropolitních, čtvrtových a lokalitních tříd a náměstí lze navýšovat o další 2 RNP. Tzn. o 3 RNP k požadovaným 6

RNP lze navýšit zástavbu např. na křižovatkách Argentinská/ Dělnická,

Argentinská / Plynární, Komunardů/ Jateční, Dělnická / Komunardů, Komunardů / U Uranie, Dělnická/ Jankovcova. Stávající objekty o 8 RNP

vycházejí ze své polohy na hlavních třídách. V případě občanská vybavenosti v místě platí dle ČL. 103 (2), že „Budovy občanské vybavenosti mohou v odůvodněných případech překročit max. počet RNP

stanovený dle ČL. 98 nejvíce však o 2 RNP, a jen pokud to není v rozporu s charakterem území“. Současně dle článku č. 4 Základní pojmy m) je

regulovaným počtem nadzemních podlaží (RNP) definováno jako počet

plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu. Uvedený maximální počet RNP lze navýšit vždy o jedno ustupující podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Připomínka požaduje všeobecné (koncepční), plošné snížení navrhovaných 8 RNP na 6 RNP. V tomto smyslu ke změně mezi VP a OVP nedošlo, ve zmíněných lokalitách bylo a nadále zůstává navrhováno 8 NP a nebude dále vyhověno.

Regulativy pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020. Výšková regulace daného území tedy vychází z podrobného prověření na úrovni územní studie, jež byla nad rámec zákona projednána mj. i s Ministerstvem kultury. Ministerstvo návrh výškového uspořádání posoudilo a odsouhlasilo. Pro výškovou regulaci v další části území, která je v MPP vymezena jako stabilizovaná (027/Holešovice), platí článek 98 textové části Metropolitního plánu, dle něhož se ve stabilizovaných plochách přihlíží k výšce okolní zástavby a (je-li pořízena) k územní studii.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejích aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně

dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň

platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031439

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ355

Identifikátor podání Portálu Pražana | wz5biqq2

Lokalita | 843, 763, 072, 764

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Projekt Lihovar od Trigemi, postrádá jakoukoliv městskou zeleň a občanskou vybavenost. Zelen mě přijde v kontextu vltavského povodí důležitá jak pro obyvatele, tak pro zvěř a klima.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Plocha navazuje přímo na rozsáhlé území lokality struktury parkového prostranství Vltava I. a přilehlých břehů, v dostupné blízkosti MPP vymezuje a potvrzuje také několik stávajících městských parků. Část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.

Připomínka

ID 3031680

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032PV

Identifikátor podání Portálu Pražana | xtuiffcq

Lokalita | 067

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Chybějící zeleň

Odůvodnění

Nová transformační plocha, postrádá jakoukoliv zeleň, označení veřejné vybavenosti není definitivní. Bydlelní není specifikováno (typ: sociální atd...)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Zeleň (lokalitní park) lemuje celou východní hranu transformačních ploch. Další nestavební bloky mohou vzniknout i v rámci vymezených transformačních ploch. Dle ÚP SÚ HMP v dotčeném území parková plocha vymezená nebyla, pouze veřejně přístupná městská zeleň na základě plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná, která však není parkovou plochou a dle skutečného stavu území tuto funkci primárně neplní (část území s plochou ZMK je tvořeno převážně zpevněnými plochami). Návrhové plochy pro nové parky a plochy parků stávajících byly vymezeny na základě důkladného prověření a hodnocení na základě např. polohy a souvislosti s kompozicí města, návaznosti na okolní zástavbu, deficitu v území, potenciálu k rozvoji městské přírody a v neposlední řadě na základě koordinace s městskými částmi. Jako vhodná k transformaci na nový park byla vybrána zejména taková zanedbaná území městských džunglí, která snižují deficit parků, a přitom územní předpoklady k přeměně na park (aktuální stav využití, plošný rozsah, poloha vůči zastávkám veřejné dopravy či cyklostezkám, vlastnictví pozemků apod.) byly vyhodnoceny jako příznivé.

V dotčených transformačních plochách (nebo jejich částech) je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Dalšího podrobnějšího řešení konkrétního území (včetně možného doplnění zelené infrastruktury) lze docílit právě pomocí tohoto nástroje.

Metropolitní plán v souladu se stavebním zákonem a dalšími předpisy rozlišuje vybavenost komerční, občanskou a rekreační. Upřesnění požadavku na konkrétní typ bydlení je pod podrobností Metropolitního plánu.

Připomínka

ID 3031816

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QAA

Identifikátor podání Portálu Pražana | y3nnmqgt

Lokalita | 086, 926, 758, 220, 343, 056, 763, 072, 528, 221, 586, 638, 342, 527, 611, 171, 130, 764

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Radlická radiála přivádí intenzivní dopravu do převážně obytné oblasti, která nebyla určena pro tranzitní provoz. ZŠ Tyršova leží v bezprostřední blízkosti plánované trasy, takže navýšení aut, hluku a znečištění představuje přímé riziko pro děti i obyvatele okolních domů. Kritici upozorňují také na navržená odvětrávání tunelů, která mohou zvýšit koncentraci emisí v místě, a na to, že rozšíření komunikace zásadně změní charakter klidné čtvrti. Obyvatelé proto žádají, aby projekt respektoval skutečnost, že jde o citlivé rezidenční území, nikoli komerční zónu, a aby dopady stavby byly minimalizovány.

Odůvodnění

Radlická radiála znamená pro obytnou zónu poblíž školy (např. ZŠ Tyršova) výrazné riziko: zvýšení automobilového provozu, hluku a emisí může ohrozit zdraví a bezpečnost dětí a obyvatel — a není to jen hypotéza. V dubnu 2018 v křižovatce ulic Radlická a Butovická v sousedních Jinonicích auto srazilo třináctiletého chlapce, který na místě zemřel. Blesk+2iROZHLAS+2

Tento tragický případ jasně ukazuje, že i stávající dopravní provoz na Radlické představuje smrtelné nebezpečí pro děti — což znamená, že rozšíření Radlické radiály, s vyšší intenzitou provozu a navrhovaným odvětráváním tunelů, může bezpečnost a kvalitu života místních ještě významně zhoršit. Při posuzování takové stavby musí být ochrana obyvatel prioritou — zejména tam, kde území slouží převážně k bydlení a vzdělávání, nikoli k tranzitu či komerční dopravě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Je nezbytné rozlišovat mezi dopravní stavbou 610/-/81 Radlická radiála a dopravní stavbou 610/-/170 Přestavba Radlické ulice. Jedná se o dva rozdílné záměry s odlišnou funkcí i dopravním významem. Radlická radiála je navržena převážně v tunelovém vedení, a to i v úseku v blízkosti ZŠ Tyršova a navazujících lokalit. Jejím hlavním účelem je převést tranzitní dopravu mezi MÚK Lihovar a MÚK Bucharova směrem na Rozvadovskou spojku, Pražský okruh a dále do Středočeského kraje. Tím dojde k odvedení významné části tranzitní dopravy, která dnes využívá stávající uliční síť, zejména Radlickou ulici a další komunikace, jež nejsou pro tento dopravní objem kapacitně ani urbanisticky dimenzovány. Vybudováním Radlické radiály se podstatná část tranzitní dopravy přesune do kapacitního tunelového řešení, čímž se sníží dopravní zatížení povrchových komunikací v dotčené lokalitě. Na tento krok navazuje dopravní stavba 610/-/170 Přestavba Radlické ulice, která již nepředstavuje kapacitní dopravní řešení pro tranzit, ale umožňuje rekonstrukci a zklidnění komunikace, slouží obsluze území. V důsledku realizace Radlické radiály bude Radlická ulice plnit primárně funkci významné místní komunikace pro přilehlé lokality, nikoli funkci tranzitní trasy. Navržené řešení zvýší bezpečnost v území, i v návaznosti na popsanou a všeobecně známou nehodu. MPP vymezuje Radlickou radiálu s ohledem na vymezení v nadřazené dokumentaci.

Připomínka

ID 3032102

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 674

Podatel | **PERNICA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3GM

Identifikátor podání Portálu Pražana | zc22zwmw

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nový plán nepracuje s stávající komunitou obývajícím územím, staví na území hojně zalesněném a navrhovaná zelen je nedostatečná. Celá oblast postrádá jakoukoliv veřejnou vybavenost, noví obyvatelé budou nuceni např. do školy, nemocnice... dojíždět a zhoršovat dopravní situaci v městě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi Metropolitního plánu (MPP).

Součástí navržených Transformačních ploch je parametrická regulace, která v těchto plochách stanovuje podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti (dle čl. 87 a 148 textové části MPP). Záměr je tak možné umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru, anebo je možné splnění těchto parametrů prokázat řešením stanoveným v rámci:

- a) ÚPČP nebo regulačního plánu,
- b) územní studie,
- c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění těchto parametrů s obsaženým řešením. Veřejnou infrastrukturu je možné umístit samostatně, tedy

aniž by bylo prokázáno splnění parametrických regulativů dle čl. 87 a 148 v plném rozsahu.

Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025) a v současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn. Územní studie se mimo jiné zaměří na posouzení, zda je vhodné stávající zahrádkářské využití zachovat, případně v jaké podobě, nebo zda by mělo být nahrazeno jiným funkčním využitím, a to s ohledem na širší souvislosti a veřejné zájmy v území. Součástí procesu pořízení územní studie je zapojení veřejnosti formou participačních setkání, dotazníků, komentovaných vycházek aj.

V dotčené lokalitě (částečně) je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Dalšího podrobnějšího řešení konkrétního území (včetně možného doplnění veřejné vybavenosti) lze docílit právě pomocí tohoto nástroje. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality

Návrh MPP bylo možné opakovaně připomínkovat a kdokoliv (nejen) z místní komunity se mohl vyjádřit nejen v rámci veřejných projednání. V období 20. 10. 2025 - 3. 12. 2025 probíhalo (nad rámec zákonných požadavků) veřejnosti přístupné představení podoby Metropolitního plánu v Centru architektury a městského plánování s odbornými i politickými diskusemi.

Připomínka

ID 3025354

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 675

Podatel | **RADA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTUPUS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3vd9hnu3

Lokalita | 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Dětské hřiště není stavba

Vyjádření

Hřiště Chalabalova nemá být stavební blok

Odůvodnění

V minulé verzi bylo Hřiště Chalabalova (pozemek 1165/37 v k.ú.

Stodůlky a okolní) v

Metropolitním plánu označeno jako Park ve volné zástavbě, nyní je označeno jako

stavební blok. Je to změna neopodstatněná, na hřišti žádná stavba není.

Všechna okolní podobná hřiště jsou označena jako Park ve volné zástavbě, tato změna

tedy byla účelová, týkající se pouze těchto pozemků, které patří developerovi

Rezidence Výhledy s.r.o., Na Návsí 12, Osnice, 25242 Jesenice.

Městská část Praha 13 nesouhlasí s výstavbou rezidenčního projektu
Bytový důmStodůlky na hřišti Chalabalova , viz usnesení Zastupitelstva Městské
části Prahy 13

R 0254/2025 ze dne 09.06.2025 (přiloženo)

Magistrát hl.m. Prahy souhlasil s odkupem / výměnou pozemků na
hřišti Chalabalovas developerem (usnesení 26/7ze dne 11.9.2025, přiloženo), ale tato
neodůvodněná

změna na stavební blok může podstatně zdrazit nebo znemožnit tuto výměnu.

Změna hřiště na stavební blok jde proti zájmům občanů i města, slouží pouze finančním zájmům developera.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití OB-čistě obytné), přičemž jeho poloha (okrajová část lokality s modernistickou strukturou, kdy v urbanistických souvislostech je nutno vnímat tento pozemek společně s pozemky parc. č. 1080/13 a 1086/3 v k. ú. Stodůlky jako součást logické kompoziční skupiny okrajových stavebních bloků), návaznosti na okolní zástavbu a dostupná infrastruktura předurčují jeho využití pro stavební rozvoj.

Veřejná vybavenost (např. hřiště) by měla být primárně umísťována na pozemcích ve vlastnictví hlavního města (případně městské části či jiných subjektů ovládaných hl. městem), které umožňují dlouhodobou správu, údržbu a garantovaný veřejný přístup bez omezení. V rámci lokality je navíc zřejmé, že značná část stávajících veřejně přístupných hřišť je situována právě na pozemcích ve vlastnictví hlavního města, což odpovídá standardní praxi při zajišťování veřejné infrastruktury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy

zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter;

prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou soliterních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027717

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 675

Podatel | **RADA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTV7F0

Identifikátor podání Portálu Pražana | eyfgzzt6

Lokalita | 218, 836, 217

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Park zůstane parkem

Vyjádření

Park má zůstat parkem. Žádná stavba by v této oblasti být neměla.

Odůvodnění

Veřejná zeleň slouží k obecnému prospěchu občanů.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025370

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 686

Podatel | **Tomáš Vinkler**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNTQ9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3z6u9hhs

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Připomínka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín v k.ú: Lipence, obec Praha. Žádám v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuty jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady se strukturou zahradního města, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely (které jsou z obou stran podél ulice Na Lhotkách.

Odůvodnění**Adresát:****Magistrát hlavního města Prahy (MHMP)****Odbor územního rozvoje****Mariánské náměstí 2/2****110 01 Praha 1****Podatel:****Jméno: xxxx****.V Praze dne 01.12.2025****Věc: Připomínka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín v k.ú: Lipence, obec Praha.****Vážený pane/paní,**

tímto podávám nesouhlasnou připomínku k Metropolitnímu plánu konkrétně k území - 406/Kazín z následujících důvodů:

Podle návrhu změny z roku 2025 oproti roku 2022 Metropolitního došlo ke změně jak v grafické tak i textové části ve výše uvedeném území, které zahrnuje parcely přiléhající k ulici Na Lhotkách například p.č. 2005/01, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2027, 2030/1, 2030/2, 2029, 2032, 2031, 2090, 2089, 2090/1, 2088/4, 2088/3, 2091/2, 2092/5, 2092/7, 2092/6 z nichž jen některé jsou nelogicky zahrnuty do stavebních bloků zahrady ve struktuře zahradního města a jiné naopak zahrnuty do zahrádkových osad. Toto diskriminační členění nemá v této lokalitě u přilehlých parcel v ulici Na Lhotkách žádné opodstatnění. A to jak z důvodu, že všechny parcely jsou stejné svým charakterem a funkcí všechny odpovídají svým charakterem stavebním parcelám zahrady ve struktuře zahradního města. Žádná z uvedených parcel neodpovídá zahrádkové osadě, všechny jsou odděleny vlastními ploty, nemají žádné společné budovy, zařízení atd. které je typické pro osady. Všechny jsou zasiťovány a vhodné k trvalému bydlení, k čemuž jsou již dnes využívány.

Vzhledem k tomu jak se tato lokalita vyvinula od dob minulých zde díky tomu panuje větší klid, bezpečnost a pořádek. Bylo by na místě snahu obyvatel těchto parcel podpořit.

Všichni pevně věříme, že si před vyhodnocením připomínky řádně prostudujete danou lokalitu včetně odůvodnění krycího listu který jste vy a vaši kolegové dávali dohromady a který přímo navádí ke kladnému vyřízení tohoto požadavku. A pevně věřím, že rozhodnete správně tak že zarovnáte hranici stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města dle návrhu, tak aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 v tomto území byli klasifikováni správně vzhledem ke svému charakteru, využití a funkci.

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuti jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

S pozdravem

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025373

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU17DN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3zmj9uqk

Lokalita | 024, 160

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 19

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Voctářova MTSD

V označeném čtverci výškové regulace požadujeme stanovit výškovou regulaci 8 RNP pro nově navrženou zástavbu.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemku parc. č. 3691/6 žádáme následující: Pro celé území Libně je zpracována územní studie Palmovka, jejímž pořizovatelem je MHMP UZR a objednatelem je MČ Praha 8. Pro blok vymezený ulicemi Voctářova, Koželužská, Chocholouškova a Elsnicovo náměstí je v územní studii stanovena výšková hladina VI, v níž je možné vystavět budovy o výšce až 26m, což odpovídá 8NP. Tento blok je v současnosti v podstatě nezastavěný (pouze v části bloku se nachází jedna skupina nízkých objektů), čili výškovou regulaci pro tento blok nelze odvozovat od stávajícího stavu. Smysluplné je stanovit zde výškovou regulaci v souladu s územní studií, která území prověřila koncepčně a kontextuálně a současně s vysokou mírou znalosti detailu území. Podlažnost 8NP odpovídá poloze bloku na rohu Voctářovy ulice a Elsnicova náměstí coby významné ulice a významného náměstí ve struktuře celé Libně.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3027880

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZ325

Identifikátor podání Portálu Pražana | firhxmj

Lokalita | 158

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Ke Klíčovu

Vyjádření

Souhlasíme se stanovením koeficientů transformační lokality 411/158/2455 v lokalitě 15/Pekárny Odkolek, o hodnotách Zz:25 %; Vz:4,0.

Odůvodnění

Navržené regulativy umožňují realizovat zástavbu odpovídající charakteru v okolí.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3029850

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZ2YW

Identifikátor podání Portálu Pražana | paapwurd

Lokalita | 357, 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Belárie

Požadujeme, aby na pozemcích parc.č. 270/2, 270/15, 310, 311/1, 311/5, 311/7, 311/8, 311/10, 313/1, 313/2, 313/5, 313/7 v k.ú.

Modřany bylo vypuštěno označení lokálního parku 123/357/2356, resp. městské parkové plochy lesní, a pozemky byly zahrnuty do plochy „zahrádková osada“.

Odůvodnění

Na pozemcích parc.č. 270/2, 270/15, 310, 311/1, 311/5, 311/7, 311/8, 311/10, 313/1, 313/2, 313/5, 313/7 v k.ú. Modřany je vymezen lokální park 123/357/2356 a je zde vymezena plocha „městská parková plocha lesní“, která je dle regulativů návrhu Metropolitního plánu veřejně přístupnou plochou v městském parku.

Podle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se jedná o plochu PZO – zahrádky a zahrádkové osady, která není, případně nemusí být, veřejně přístupným územím.

Požadujeme tedy zachovat využití pro zahrádky a zahrádkové osady i v návrhu Metropolitního plánu. Proto požadujeme vypustit označení

plochy jako lokální park a požadujeme zařazení území do plochy zahrádková osada (článek 111 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu).

Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takového pozemku. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3030006

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZ36L

Identifikátor podání Portálu Pražana | pxidepe5

Lokalita | 108

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Importovaná - Připomínka 23

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Ontario

Požadujeme, aby na předmětných pozemcích parc.č. 3541/25 a 3541/26 v k.ú. Žižkov byla upravena hodnota zastavění velkého bloku 45 %.

Odůvodnění

Jako vlastník předmětných pozemků požadujeme následující: Pozemky parc.č. 3541/25 a 3541/26 v k.ú. Žižkov se dle návrhu Metropolitního plánu nachází v lokalitě „108/Vackov“. Lokalita 108/Vackov je zastavitelnou lokalitou se zastavitelným obytným využitím. Pozemky jsou součástí transformační plochy 411/108/2140. Předmětné pozemky jsou součástí transformační plochy podél ulice Malešická od areálu Netto (parc. č. 3541/22 v k.ú. Žižkov) po budovu Nemoinvest (parc. č. 3541/10 v k.ú. Žižkov). S ohledem na stávající strukturu uličních prostranství lze předpokládat, že toto území bude při transformaci doplněno příčnými pěšími průchody, avšak ne v charakteru plnohodnotného uličního prostranství čili nejspíš toto území bude i do budoucna jedním stavebním blokem o výměře vyšší než 12.000 m². Koeficient zastavění velkého bloku je zde stanoven na 35 %. V části této plochy naše společnost vlastní pozemky parc. č.

3541/25 a 3541/26 v k.ú. Žižkov, na kterých připravuje výstavbu obytného domu s vybaveností v parteru (záměr je předmětem probíhajícího řízení o umístění stavby). Záměr uvažuje s mírou zastavění pozemku cca 43 %. (Pro srovnání: stávající zástavba severně od transformační plochy, tj. mezi ul. Olgy Havlové a Mezi Domky, je uspořádána do jednoho stavebního bloku o výměře cca 14.000 m² a má míru zastavění bloku 44 %). Záměr byl v této podobě kladně projednán s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, s Městskou částí Praha 3 i s Odborem územního rozvoje MHMP. Na základě výše uvedeného požadujeme, aby byla upravena hodnota zastavění velkého bloku 45 % a reagovala tak na okolní zástavbu. Pro úplnost přikládáme vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, vyjádření MČ Praha 3 a závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3030007

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZ36L

Identifikátor podání Portálu Pražana | pxidepe5

Lokalita | 108

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Importovaná - Připomínka 24

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Ontario 2

Požadujeme, aby na předmětných pozemcích parc.č. 3541/25 a 3541/26 (jejichž jsme vlastníkem) v k.ú. Žižkov byl požadavek na umístění občanské vybavenosti (kód 800/108/1506) zcela vypuštěn, případně redukován jeho rozsah na max. 400 m² hrubé podlažní plochy občanské vybavenosti, kterou by bylo možné vhodně umístit v parteru nových objektů.

Odůvodnění

Pozemky parc.č. 3541/25 a 3541/26 v k.ú. Žižkov se dle návrhu Metropolitního plánu nachází v lokalitě „108/Vackov“. Lokalita 108/Vackov je zastavitelnou lokalitou se zastavitelným obytným využitím. Pozemky jsou součástí transformační plochy 411/108/2140.

V transformační ploše je dále stanoven bodem požadavek na občanskou vybavenost „800/108/1506 - v okolí 200 metru od bodu rezervovat plochu o minimální rozloze 5000 m² pro využití občanská vybavenost“.

Ve velké části transformační plochy byla již nová zástavba dokončena nebo se aktuálně realizuje na základě pravomocného stavebního povolení (Byty u parku Na Vackově a Byty Na Vackově). V rámci této výstavby se zde realizuje např. mateřská škola. K reálné transformaci území v kruhu vyznačeném pro občanskou vybavenost tak zbývá areál Ontario (parc. č. 3541/25 a 3541/26 v k.ú. Žižkov), kde je naší společností připravován rezidenční projekt schválený příslušnými institucemi, dále areál Mechanika (parc. č. 3541/20 a další v k.ú. Žižkov), kde již probíhá konverze původní budovy na bydlení, dále areál budovy Nemoinvest (parc. č. 3541/10 a další v k.ú. Žižkov) o rozloze cca 4500 m², kde se však nachází stávající šestipodlažní kancelářská budova a její nahrazení areálem občanské vybavenosti tak nelze očekávat, a nakonec areál Netto (parc. č. 3541/22 a další v k.ú. Žižkov) o rozloze cca 3400 m² a areál Břenda (parc. č. 3541/13 a další v k.ú. Žižkov) o rozloze cca 4000 m².

S ohledem na charakter stávající zástavby a s ohledem na přípravu aktuálních projektů tak lze očekávat transformaci pouze v areálech Netto a Břenda, jejichž výměra je celkem cca 7400 m². Požadavek na plošnou výměru občanské vybavenosti min. 5000 m² je ve vztahu k velikosti těchto uvedených pozemků zcela irrelevantní.

Požadujeme proto požadavek na občanskou vybavenost 800/108/1506 buď zcela vypustit, nebo redukovat rozsah požadovaných ploch pro občanskou vybavenost na max. 400 m² hrubé podlažní plochy, kterou by bylo možné vhodně umístit v parteru nových objektů.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025374

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 689

Podatel | **BENEŠOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4IZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3znzffp2

Lokalita | 311, 207

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 207-Nová Libeň

Vyjádření

Dobrý den, jsem spolumajitelka nemovitosti na adrese Davídkova 678/70, 182 00 Praha 8, přidávám námitku na výškovou regulaci na okolní pozemky:

1874/23, 1874/208, 1874/97 ze 4 na 2

Odůvodnění

V oblasti Mazanka je chráněná budova oplocena hradbou, takže není možné mít jakoukoli zastavitelnost + je potřeba přihlédnout k okolní zástavbě rodinných domů. Dále se zde nachází vodárenská věž, která by byla značně zastíněna.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP

a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3034978

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 689

Podatel | **BENEŠOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4IZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3znzffp2

Lokalita | 311, 207

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 207-Nová Libeň 2/2

Vyjádření

1872/1 zde nemůže být zastavitelná plocha

Odůvodnění

V oblasti Mazanka je chráněná budova oplocena hradbou, takže není možné mít jakoukoli zastavitelnost + je potřeba přihlídnout k okolní zástavbě rodinných domů. Dále se zde nachází vodárenská věž, která by byla značně zastíněna.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že stavební blok je v kontinuitě s platným ÚP, návrhem MPP je drobně přidávána plocha zeleně.

Připomínka

ID 3025380

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 692

Podatel | **SK PROSEK PRAHA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHPP7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 439k5ymw

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hladina zástavby sportoviště v ulici Lovosická

Vyjádření

Vznáším připomínku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy ve věci stanovení hladiny zástavby při ulici Lovosické na Střížkově a Letňanech.

Navrhujeme upravit původní návrh dvoupodlažní zástavby a zvýšit hladinu zástavby na 6 podlaží.

Odůvodnění

Původní návrh dvoupodlažní hladiny zástavby rozporujeme z důvodu plánované urbanizace území podél ulice Lovosická.

V bezprostředním okolí se nachází bytové domy o výšce 6 a více podlaží, přičemž přilehlá školská zařízení dosahují hladiny 4 podlaží. Navrhované zvýšení je nezbytné pro realizaci plánované výstavby sportovní školy a souvisejících zařízení v našem areálu, které nelze efektivně umístit v dvoupodlažním limitu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání ve vymezeném území dle zákresu, byly korekce v textu v odst. 2, článku 103, tj. nikoliv úprava výškové regulace ve vymezeném území dle zákresu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že dle odstavce 2, článku 103 platí: "Pro sportovní stadiony a typologicky obdobné stavby rekreační vybavenosti se v odůvodněných případech výšková regulace neuplatňuje".

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3025385

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 695

Podatel | **REKTORYS DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOMEE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 43i5dyv4

Lokalita | 140

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Bezbariérový přístup do metra C stanice Kačerov

Vyjádření

Metro C stanice Kačerov nema bezbarierovy pristup. Toto omezuje nejenom osoby se stizenou chuzi, ale take maminky s kocarky. Pres tuhle stanici predpokladam projde obrovske mnozstvi lidi kazdy den a to ze tu stale po mnoha letech, stiznostech a zadostech neni udelane alespon nejake docasne reseni by se melo trestat smrti (samozrejme prehanim, ale chapete vaznost situace ze?). Je mi jasne, ze to asi neni uplne v kompetenci Metropolitniho planu a IPR, aby nahradila nekompetentnost Magistratu, Dopravniho podniku a buhvi kdo dalsi je za to doopravdy zodpovedny. Ale proste je to fakt zoufaly stav a nekdo by s tim uz konecne mel neco udelat. Tak to zkousim pres vas, díky :-)

Odůvodnění

Opravdu potrebuje namitka na bezbarierovy vstup do metra nejake oduvodneni? Pokud ne, tak tam prosim dejte "selsky rozum".

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na bezbariérový přístup do stanice metra je mimo podrobnost ÚP.

Pro informaci uvádíme, že v současnosti se již projekčně připravuje komplexní rekonstrukce, přestavba a dostavba v terminálu Kačerov. DPP prověřuje řešení bezbariérového zpřístupnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3032085

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 695

Podatel | **REKTORYS DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOMDJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | z7v7p3t9

Lokalita | 538, 358, 395, 540, 976, 539, 075

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Protažení tramvaje ze stanice Libuš skrz Kamýk, Lhotku a Modřany-Sever

Vyjádření

Na tomto vyseku mapy (doufám ze nahléd mapy vidíte, pokud ne tak se jedna o Praha 12 Lhotka, Kamýk a Nove Dvory) se navrhuje napojení metra na budoucí metro D. Předpokládám, že to je velmi vyhledový plán (vzhledem k tomu jak se už několik desetiletí "dají" stavět samotné metro D). Navrhuji tedy, aby se místo toho protáhlo připojení tramvaji na stanici metra D Nove Dvory. Konkrétně to navrhuji tak, že se vezme aktuální konečná tramvaje ve stanici Libuš a ta se protáhne ulicí Novodvorská až na kruhový objezd s ulicí Durychova, tam zatocí doleva na ulici Durychova, kterou bude dál pokračovat skrz ulici U Kamýku až na ulici Lhotecká, kde bude opět pokračovat doleva po této ulici dolů směrem za západ až na kruhový objezd (křižení ulic Lhotecká a Československého exilu). Tam může být například konečná zajištěna pomocí slepeho ramene.

Pro lepší představu jsem udělal nakres v plánu jako přílohu, kde jsem navrhovanou trasu tramvaje udělal modrou barvou.

Odůvodnění

Tímto navrhovaným protažením tramvaje se zajistí hned několik velkých věcí:

- kompletní obslužnost mnoha rezidenčních oblastí (Libuš, Kamýku, Lhotky a Modřany-Sever) po této trase a zajistí se efektivní spojení na metro D (zastávka Nove Dvory)
- po celé této trase je dostatek místa na vybudování tramvajového pasu, takže místo pro tramvaj není problém

- této části Prahy velmi chybí efektivní spojení na paterní hromadnou dopravu (metro), aktuálně fungující autobusy jsou nedostatečné (preplněné) a celkově jde o neudržitelné řešení

- toto řešení je mnohem levnější než vybudování podzemního metra, zároveň nahradí mnohé autobusové linky což zase uleví automobilové dopravě, takže celkově efektivnější řešení

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je s návrhem MPP částečně v souladu. Koridor pro odbočku metra je vymezen jako územní rezerva, tedy jako ochrana území pro výhledové rozšíření metra. Pro prodloužení tramvajové tratě z Libuše na Nové Dvory je přímo vymezen koridor, s tímto prodloužením MPP v návrhu počítá. Další tramvajové tratě v území se zatím nesledují, ale v rámci uličního prostranství nebo v souběhu s komunikacemi v otevřené krajině je výjimečně přípustné umisťovat tramvajové tratě i bez přímého vymezení v Metropolitním plánu, prokáže-li se taková potřeba.

Připomínka

ID 3025388

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 698

Podatel | **JAKŠ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSDNZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 44gmkd9j

Lokalita | 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k návrhu změny Metropolitního plánu hl. m.

Prahy (2025) oproti předchozí verzi z roku 2022

Vyjádření

Nesouhlasím s převedením pozemku 411/073/2450, resp. 800/073/2313 na zastavitelnou transformační plochu a žádám zachování stávajícího rekreačního a zahrádkového využití, tak jak tomu bylo v návrhu z roku 2022.

Odůvodnění

Jsem uživatelem zahrady na pozemku parc. č. 362 v katastrálním území Radlice a podávám připomínku k návrhu Metropolitního plánu na ploše 411/073/2450, resp. 800/073/2313 (plocha o velikosti 9888 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost). Ve verzi metropolitního plánu z roku 2022 byla dotčená plocha vedena jako *zahrádková osada*. V aktuálním návrhu z roku 2025 je však nově označena jako zastavitelná transformační plocha s obytným a občanským využitím, s čímž nesouhlasím.

V roce 2025 byla mezi městem a zahrádkářskou organizací, jejímž jsem členem, uzavřena nová smlouva o užívání pozemku, a to za předpokladu pokračování dosavadního způsobu využívání. Na tento rámec jsem se spoléhal i já jako uživatel při investicích do údržby a zlepšování zahrady.

Zahrádkářská kolonie zde dlouhodobě představuje funkční a stabilní prvek území. Plní roli významné zelené plochy, která přispívá k ochlazování okolí, vsakování dešťové vody a zadržování srážek, což má reálný dopad na kvalitu prostředí i odolnost území vůči přehřívání a extrémům počasí. Tyto ekologické funkce představují hodnotu, kterou případná nová výstavba nemůže nahradit.

Z výše uvedených důvodů nesouhlasím s převedením pozemku na zastavitelnou transformační plochu a žádám zachování stávajícího rekreačního a zahrádkového využití, tak jak tomu bylo v návrhu z roku 2022.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Předmětná oblast Radlic s kvalitním napojením na veřejnou dopravu je vhodným místem pro intenzivnější zástavbu a logickou odpověď na hledání vnitřních rezerv města v rámci již zastavěného území. Vliv dvouhektarové plochy na zlepšování mikroklimatu je možný, nicméně předmětné území se nachází vedle Dívčích hradů a dalších nezpevněných ploch, které mají řádově větší význam.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty

a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Praxe, judikatura i ustálený názor nadřazeného

orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Připomínka

ID 3025390

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 699

Podatel | **Ing. Marta Pakostová**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHPX3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 44ibftx5

Lokalita | 027, 845, 848

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se zúžením koridoru pro stavbu Karlínskeho mostu

Vyjádření

Šíře koridoru byla zúžená z původního od ul. Komunardů po ul. V Háji Příl.č.1) a to tak, že dovoluje pouze jednu variantu mostu , která je také zakreslená, Jediný posun je možný před čelem našich domů. Trváme na tom, aby případný budoucí most byl jednak pouze pro tramvajovou dopravu a dále zahrnoval všechny 4 původní varianty.(Příloha č.2 a 3.) Pokud nebude vybrána varianta 1(naše), preferujeme variantu 2 s tím, že v Holešovicích bude nabíhat mezi ul. Komunardů a Na Maninách, zhruba v polovině, s tím, že vyústění v Karlíně může být kdekoliv.

Odůvodnění

Vybraná varianta vůbec nebere v potaz zdravotní, klimatické i finanční zhoršení podmínek obyvatel SVJ a blízkého okolí, kdy by most byl umístěn od obytných budov cca 60m.Za podklad tohoto nekompetentního řešení je vzata Multikriteriální studie VUT Brno, která vychází z naprosto nesourodých podkladů tří studií a parametry si přizpůsobila tak, aby výsledek mohla aplikovat na nevýhodnost mostu z Komunardů do Thámovy na základě zkršených, tendenčních a vylhaných údajů, Vychází vstříc developerům v Karlíně, ačkoliv domy U mlýnského kanálu byly postaveny až v roce 2020 a měly být přizpůsobeny ÚP, naše SVJ vzniklo už v r.2017 a s mostem se tam nikdy neuvažovalo, takže na **str.65,v posledním odstavci píše VUT o tom, že situaci by mohla vyřešit demolice našich domovů.** Další důkazy můžeme doložit ,zde není prostor.

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, bude rozšířeno plošné vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro návrhový prvek 610/-/111 včetně souvisejícího návrhového prvku 622/-/51 západním směrem v úseku týkajícího se Karlínského mostu, v této souvislosti bude obdobně upraveno vymezení souvisejících VPS v dotčené části.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, neboť i bez této korekce by s dílčí odchylkou šlo most i v této případné variantě povolit v souladu s MPP, a zároveň provedenou úpravou nebudou negativně dotčeny veřejné zájmy, koncepce územního plánu ani vlastníci v území, a to i přestože se uvedená úprava týká vymezení VPS - jejího dílčího rozšíření.

V rámci úpravy návrhu pro opakované veřejné projednání došlo ke korekci plochy koridoru. Připomínkující požaduje změnu polohy mostu označovaného v MPP jako Karlínský most, Na Maninách - Urxova. Nahlíženo optikou nynějšího stavu je v připomínce požadováno mostní propojení ulic v současnosti už systémově zklidněných oblastí Holešovic a Karlína. Metropolitním plánem je navrhována široká plocha koridoru umožňující různé alternativy řešení místního propojení. Vychází z odlišného záměru vhodnosti vzájemného lokálního propojení nově se rozvíjejících oblastí transformačních území s obytným využitím Nové Bubny a Rohanské nábřeží v kontextu alternativní nabídky komfortnější obsluhy veřejnou (kolejovou) dopravou.

Návrh MPP reflektuje různé varianty vedení tramvajové dopravy poblíž těžiště zástavby Nových Bubnů s možnými vazbami na Libeňský případně Karlínský most. V souvislosti s klimatickou změnou a častějším výskytem záplav musí nová přemostění respektovat požadavky na výšku spodní hrany konstrukce mostu nad úrovní hladiny řeky v době povodně roku 2002, což smysluplné řešení předmostí na straně ulice Komunardů s Bubenským nábřežím vylučuje.

Dalším důvodem proč není sledována původní historická stopa z platného ÚP je požadavek památkové péče na ochranu objektů a oplocení Holešovické tržnice. V MPP navržený koridor, respektive různé varianty přemostění, které jsou s tímto koridorem v souladu, je nejvhodnějším místem z hlediska širších celoměstských vztahů, nejlépe propojuje nová transformační území se stávajícími čtvrtěmi a přirozeně rozvíjí síť uličních prostranství.

Z důvodu flexibility možného řešení a také z výše uvedených důvodů bude dílčím způsobem rozšířena plocha dotčeného koridoru 610/-/111 a 622/-/51 (pozn.: stavba pro tramvajovou trať má shodný koridor s koridorem mostu, na který je prostorově vázána. - viz individuální regulativ v příslušných KLZ k návrhovému prvku 622/-/51)

v úseku Karlínského mostu západním směrem v rámci lokalit 848 / Rohanský ostrov a 845 / Vltava III. , a to včetně související VPS.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3025391

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 700

Podatel | **IZOSTOK ,s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GDT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 44qsj7wy

Lokalita | 078

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Návrh metropolitního plánu není v souladu s urbanistickou studií Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice chválenou městskou částí Praha 10 včetně jejího doplnění: Aktualizace urbanistické struktury v lokalitě Na Bohdalci – Moskevská zpracované v 03/2023

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Pořizovatel důkladně zanalyzoval materiál Aktualizace urbanistické struktury v lokalitě Na Bohdalci – Moskevská zpracované v 03/2023 a z pohledu kapacity, výškové regulace i struktury návrh MPP pro opakované veřejné projednání odpovídá podkladové studii. Pořizovatel tak vyhodnotil návrh jako souladný a nebude upraven.

Připomínka

ID 3025393

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 702

Podatel | **SOJKOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6YD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 44srb8uz

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Souhlasím se změnou na parcely s možností využití jako obytné.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3027185

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 704

Podatel | **MEDKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BO9

Identifikátor podání Portálu Pražana | cn7fpei6

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

379/ Klánovice

- v celé lokalitě povolit maximálně 2 podlaží pro výstavbu budov

Odůvodnění

Výstavba vyšších staveb naruší charakter Klánovic a bude svádět k výstavbě bytových a řadových bytových domů, které jsou při vyšší podlažnosti developersky lukrativní. To však neodpovídá jedinečnému charakteru Klánovic s velkými zahradami s rodinnými domy vilového charakteru. A hrozí postupné pohlcení jedinečného charakteru Klánovic bytovými domy, kdy jde především o to zastavět co největší plochu a pozemek maximálně využít pro výstavbu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP stanovil koncepci rozvoje daného území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území. Navržené výšky reflektují stávající zástavbu v lokalitě, a vycházejí z ní při návrhu výšek v transformačních a rozvojových plochách.

Výšková regulace zde byla také koordinována s připravovanou územní studií, jedním z jejích cílů je stanovit podmínky prostorového uspořádání pro stabilizované i rozvojové části území (včetně výškové regulace) s ohledem na stávající charakter zástavby Klánovic. Snížení výškové regulace by znamenalo riziko narušení kontinuity dohod v území nad podrobnějšími podklady, což nebylo vyhodnoceno

jako účelné. Charakter Klánovic je regulován také v rámci cílového charakteru lokality.

Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobných pravidel. Každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii. Tedy v případě Klánovic ve stabilizovaném území, jsou často vymezeny čtverce výškové regulace : 2 se jedná o 1-2RNP , pro 3 o 1-3RNP. I tak je však současný charakter respektován vzhledem k tomu že hodnotu 3 není možné vnímat jako výrazný odklon od charakteru lokality.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031688

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 704

Podatel | **MEDKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0UYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | xu3cycp7

Lokalita | 947, 629

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Beranka

Vyjádření

Mimoúrovňová křižovatka Beranka (D11) 611/947/1001 - stavbu zrušit

Odůvodnění

Nájezd na D11 je možný u Jiren, tj. cca 5 km východně od plánované MK Beranka. Tato stavba má odvést dopravu z nové výstavby v Horních Počernicích na D11, ale jelikož není vyřešena doprava na pražských okruzích a ve městě vůbec, jen to přesune problém jinam. Masivní výstavba v Horních Počernicích by neměla předcházet vyřešení páteřní dopravní infrastruktury v Praze. MK Beranka tuto výstavbu na oko podpoří příslibem dostatečné infrastruktury, ale město ji v současné době nevstřebá. Hrozí tedy zhoršení dopravy v celém regionu včetně podmínek pro dojíždějící řidiče i veřejnou dopravu ze středočeského kraje. Jelikož se v Horních Počernicích jedná o skutečně masivní plánovanou výstavbu, díky níž se tato MČ rozroste, co do území o téměř 1/3, bude nárůst dopravy enormní. I plánovaná výstavba by tedy měla být zrušena, minimálně do doby, než bude vyřešena doprava na navazujících komunikacích.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména přeskupení ploch, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace a úpravy prvků technické infrastruktury), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava prvku 611/947/1001 Mimoúrovňová křižovatka Beranka (D11) — návrh.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že MÚK Beranka je součástí nadřazeného systému pozemních komunikací a je vymezena na základě nadřazené dokumentace. Jedná se o důležitý záměr státu (ŘSD). Cílem MÚK Beranka a komunikací na ni navazujících (610/-/51 a 610/-/23), je zlepšení napojení severovýchodní části města na nadřazenou komunikační síť včetně D11 – Olomoucká. MPP nestanovuje časovou podmíněnost rozvoje jednotlivých lokalit realizací konkrétních dopravních staveb, ale vytváří rámec pro postupnou koordinovanou realizaci rozvoje území a dopravní infrastruktury. Posouzení kapacity komunikační sítě, etapizace výstavby a konkrétní dopravní opatření jsou předmětem

navazujících řízení a podrobnějších dopravních posouzení. MPP počítá i s dostavbou obou okruhů a návrh dopravní infrastruktury je nutné vnímat komplexně.

Připomínka

ID 3031684

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 704

Podatel | **MEDKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0UYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | xu3cycp7

Lokalita | 379, 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | KS

Vyjádření

Zcela zrušit komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice 610/-/23

Odůvodnění

Zbytečně zasahuje do klidného a přírodního charakteru území dvou malých obcí. Dle studie z roku 2021 dopravu v těchto sídlech (Klánovice a Šestajovice) nezklidní, ale naopak zvýší v daném území tranzit. Dopravní studie byla součástí projednávání EIA ke stavebnímu dílu. Dílo EIA nezískalo. Dále je zcela jisté, že dokud se nevyřeší doprava pražských okruhů a města, podobné nekoncepční projekty dopravě na okraji Prahy nepomohou. Navíc výstavba Klánovické spojky urychlí další výstavbu mezi Šestajovicemi, Klánovicemi a Horními Počernicemi, což v daném místě již kolabující dopravu ještě zhorší. Pro Klánovice, ve kterých bydlím, také vznikne masivní tlak na další infrastrukturu a vybavenost, která zde pro takový nárůst výstavby absolutně není. Přínos pro MČ Klánovice bude nulový. Zátěží bude tranzit a nová masivní výstavba, která bude zvyšovat tlak na občanskou vybavenost. Stavba by s sebou přinesla i hluk, prašnost a negativní vliv na okolní biotop.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla zejména úprava koridorů dopravní a technické infrastruktury, konkrétně např. prvku 760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice — návrh, vymezení prvku 650/-/167 Cyklotrasa podél VRT Polabí — návrh, dále drobné korekce trasy koridoru prvku 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice — návrh (severozápadní část) a vymezení a úpravy prvků ÚSES, které ale nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úpravě či vymezení prvku 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice — návrh jako takového, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že z odůvodnění kapitoly 9, k prvku 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice – Klánovice se dá jasně vyčíst, že MPP vymezením komunikace navazuje na platný územní plán a vymezením dostatečně širokého koridoru je možnost

komunikaci v trasování přizpůsobit koordinaci Klánovic a Šestajovic. Komunikace je podstatným napojením jak Klánovic a Šestajovic v napojení na nadřazený dopravní systém. Metropolitní plán vymezuje komplexní dopravní síť – od nadřazených komunikací včetně mimoúrovňových křižovatek až po městskou uliční síť. Nestanovuje časový harmonogram výstavby, ale určuje priority klíčové pro zachování a rozvoj stabilní dopravní struktury města. Ve výkresu S01 jsou vyznačené nadřazené dopravní prvky vnímané jako prioritní pro realizaci. Současně MPP vymezuje městskou uliční síť s cílem zajistit odpovídající dopravní obsluhu stávající i navrhované zástavby.

Připomínka

ID 3031686

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 704

Podatel | **MEDKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0UYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | xu3cycp7

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Park

Vyjádření

Park vymezený bodem 123/379/1033, snížit výměru na maximálně 2000 m².

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že většina obyvatel disponuje vlastními zahradami a v docházkové vzdálenosti je les, stačí pro např. dětské hřiště a posezení mnohem menší výměra. Lokalita se navíc nenachází ani v centrální části, kde by se mohl očekávat turistický ruch. Plánovaná výměra parku navíc značně zatěžuje vlastníky dotčených pozemků.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení parku není měněnou částí pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání. Velikost parku byla pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání zmenšena. Došlo ke snížení rozlohy parku z 11000 m² na 4000m².

Vymezení parkové plochy vychází také částečně z plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná ze současného ÚP SÚ HMP.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi

veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Problematika regulativů pro parky vymezené bodem byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Regulativy parků vymezené bodem byly upraveny ve smyslu vyšší jednoznačnosti výkladu a aplikační praxe při rozhodování v území. Bylo jednoznačně stanoveno, jak lze regulativy splnit a okolí bodu "odemknout". Jsou využity stejné regulativy jako u parametrických regulativů nových struktur. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.107 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů byla shledána jako vyvážená při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031685

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 704

Podatel | **MEDKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0UYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | xu3cycp7

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Počernicko

Vyjádření

Zrušit rozvojovou plochu 414/379/5129 (06) 20x2,0

Odůvodnění

Plocha je zcela nesmyslně součástí KÚ Horní Počernice. Horní Počernice budou čerpat příspěvky na občana, daně z nemovitostí atd., a Klánovice budou řešit dopravní obslužnost a nárůst nároků na občanskou vybavenost a infrastrukturu. Pokud zde lze realizovat 180 RD / bytových jednotek (střízlivý odhad), znamená to minimálně 360 nových osob (2 na jednotku/RD), 360 aut (dnes standard 2 auta a více/domácnost), minimálně 180 dětí ... Klánovice mají cca 3800 obyvatel, bude to tedy skokový nárůst nejméně 10 procent. Přičemž jihovýchodně od této plochy se nachází další rozvojová plocha podobné kapacity. To by znamenalo pro Klánovice skokový přírůstek minimálně 20 procent. Aniž by byla navíc vůbec vyřešena okolní infrastruktura, která by dopravu z tohoto území spolehlivě odvedla. Plocha nemá dostatečný přístup. Dopravní infrastruktura Klánovic není schopna dané území obsloužit. V případě nerealizace klánovické spojky, což také navrhuji v samostatné připomínce, bude toto území přístupné pouze přes zcela nedostatečné klánovické komunikace. Území ohrožuje lokalitu svým potenciálem pro masivní výstavbu bytových domů a následnou změnu charakteru Klánovic a jejich okolí. Dokud se nevyřeší doprava pražských okruhů a města, podobné rozvojové plochy jen zhorší dopravu v regionu. Masivní výstavba bude mít též negativní vliv na okolní biotop.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly úpravy výškové regulace, změna polohy vymezení městského parku bodem a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava vymezení rozvojové plochy 414/379/5129, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků byla rozvojová plocha zachována. Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody

a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle předchozího ÚPSÚ, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41).

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území

mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031687

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 704

Podatel | **MEDKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0UYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | xu3cycp7

Lokalita | 379, 900

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Vlak parkoviště

Vyjádření

Parkoviště P+R - Klánovice 624/379/1132 nerozšiřovat.

Odůvodnění

Stromy podél trati, ač jsou většinou náletové, jsou dnes vzrostlé a tvoří přirozenou hlukovou bariéru pro přilehlou zástavbu.

Navrhovaný počet navýšení parkovacích míst zdaleka nepokryje poptávku a problém vůbec nevyřeší. Situace je bohužel taková, že čím víc parkovacích míst se vytvoří, tím více aut přijede, až do vyčerpání kapacity vlaků.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel uvádí, že parkoviště P + R - Klánovice 624/379/1132 je vymezeno plochou, která zahrnuje výhradně současná veřejná prostranství mimo chráněné přírodní území a mimo biocentrum, zároveň v maximální možné míře mimo lesní pozemky. Zahrnuje možnost úpravy plochy podél nástupiště železniční zastávky směr Kolín. Významné navýšení kapacity P+R Klánovice se proto neuvažuje - viz též minimální požadovaný počet stání 80, což je velmi střídma hodnota. Veřejný zájem na vybudování organizovaného parkoviště, byť v menším rozsahu, je významný právě s ohledem na chaoticky parkující vozidla v okolí. Návrh MPP je vhodným kompromisem mezi veřejnými zájmy.

Připomínka byla městskou částí označena a podána jako námitka. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona jsou však oprávněnými osobami k podání námitek pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu (případně oprávnění investoři a zástupce veřejnosti). Městská část není vlastníkem předmětných pozemků, ale vykonává k nim pouze práva vyplývající ze svěřené správy majetku hlavního města Prahy dle § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu nelze vyjádření považovat za námitku ve smyslu stavebního zákona a vyjádření je proto vyhodnoceno jako připomínka.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního

zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických

podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025397

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 706

Podatel | **ATELIER 6, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHQ1C

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4545p8sn

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava hranic koeficientu HPPref

Vyjádření

Úprava hranic koeficientu HPPref pro podmínění plánovací smlouvou 994/604/1149

Odůvodnění

Funkční plocha 414/604/5206 je podmíněná plánovací smlouvou 994/604/1149. Podmínkou je koeficient HPPref, který se liší pro různé dílčí plochy. Hranice mezi těmito dílčími plochami vychází ze stávajícího ÚP SÚ HMP.

V platném ÚP SÚ HMP je území jižně od OC Šestka rozděleno tak, že je zde vymezena funkční plocha ZP (zeleň - parková), která reálně rozděluje plánovanou výstavbu na severní a jižní část. Návrh Metropolitního plánu však tuto plochu ZP ruší a celé území slučuje do jediné funkční plochy. Tím umožňuje uvažovat případnému investorovi o zastavění celého území, a to i na pozemcích, které byly v současném ÚP vedeny jako nezastavitelné. Současně však hranice podmíněnosti plánovací smlouvy zůstávají odvozeny od hranic stávajícího ÚP, nikoli od nově navržených funkčních ploch. Výsledkem je nejednoznačná a nelogická situace: stejnorodá plocha se stejným funkčním využitím je zčásti podmíněna plánovací smlouvou, a zčásti pouze při nedodržení vyššího koeficientu HPPref, aniž k tomu existuje nově urbanistický důvod.

Toto zachování hranic koeficientů dle stávajícího ÚP způsobuje několik konkrétních problémů:

1. Nerespektuje nově navržené vedení komunikace 610/-/30 (Komunikační propojení MÚK Hostivice – D6).

2. Uměle rozděluje zastavitelnou plochu na severní a jižní část, přestože návrh Metropolitního plánu je pojímá jako celek.

3. Udrží nefunkční odkaz na plochu ZP, která v návrhu Metropolitního plánu již neexistuje.

4. Komplikuje přípravu a povolovací proces, protože část území by byla zatížena povinností plánovací smlouvy a jiná část nikoliv, bez věcného důvodu.

Aby návrh odpovídal urbanistickému řešení Metropolitního plánu a umožnil skutečně jednotný a koordinovaný rozvoj této oblasti, navrhuje:

- sjednotit celou zastavitelnou plochu jižně pod OC Šestka pod jeden koeficient $HPP_{pref} = 1,25$,
- vypustit plochu s koeficientem $HPP_{pref} = 0,0$, která kopíruje původní pozici funkční plochy ZP,
- upravit jižní hranici této plochy dle vedení komunikace 610/-/30.

Tato úprava zajistí logické vymezení zastavitelnosti, odstraní zbytečné dělení území bez urbanistického opodstatnění a sladí hranice koeficientů se skutečným obsahem návrhu Metropolitního plánu, nikoli se stavem podle dnes platného ÚP.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Koeficient HPP_{pref} byl stanoven na základě níže pospané jednotné metodiky. Vzhledem k absenci podrobnějšího prověření území pořizovatel vyhodnotil, že podmíněnost plánovací smlouvou poskytuje dostatečně flexibilní, ale zároveň závazný univerzální nástroj k zajištění veřejných zájmů v území.

Z důvodu právní kontinuity a nezatížení vlastníků nad rámec jejich legitimního očekávání stanovuje MPP pravidlo, že podmíněnost plánovací smlouvou bude aplikována pouze v rozsahu rozdílu realizovatelných HPP dle návrhu MPP oproti ÚP SÚ, tj. stávajícímu právnímu stavu. Z tohoto důvodu byla nově definována hladina HPP_{pref} , tj. referenční hladina množství HPP, které je de facto „právně nárokové“.

Referenční hladina HPP_{pref} byla odvozena od právního stavu z koeficientů KPP dosavadního ÚP SÚ, převedeného na hodnoty referenčního koeficientu jednotnou metodikou s určitou rezervou

v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP, a to z důvodu absorpce určité dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi ÚP SÚ a MPP. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 od koeficientu K a výše, což z důvodu právní kontinuity a jednotného přístupu odpovídá metodice pro transformaci koeficientů mezi oběma územními plány ve smyslu úpravy metodiky stanovení míry využití území v transformačních a rozvojových plochách na základě obdržených připomínek a námitek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V případech, kdy v dosavadním územním plánu není stanovena míra využití území pomocí KPP (primárně v plochách stabilizovaných) byl z důvodu jednotného přístupu, právní kontinuity a předvídatelnosti využit tzv. fixní koeficient KPP dle přílohy č. 4 Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, opět z důvodu jednotného a předvídatelného přístupu vůči vlastníkům, navýšený o určitou rezervu v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP s totožnými principy jako u ploch se stanovenou mírou využití území pomocí KPP.

Podmíněnost plánovací smlouvou tak reflektuje stávající právní stav i právní kontinuitu. Na základě toho bylo pořizovatelem vyhodnoceno, že případné vyhovění požadavku podatele by vedlo k porušení výše stanovených principů a tedy nepřiměřenému zásahu do práv dotčených vlastníků. Více v kapitole č. 9 textové části odůvodnění, k čl. 160 MPP.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravil ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Připomínka

ID 3025406

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 711

Podatel | **VODIČKOVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTNV7C

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46pcbabt

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace Černý most

Vyjádření

Má připomínka se vztahuje k výškové regulaci budov na Černém mostě. V okolí obchodního centra jsou všechny budovy regulovány do výšky 6-8 pater (max. 12), v nynějším návrhu je ale na místě aktuálního parku "povolena" jedna budova s 21 patry. Celé sídliště je už hodně stabilizované, nevím, jaký smysl tam taková budova má. Moje největší obavy plynou ze zastínění okolních domů a odstranění parku. Jaký je důvod k takto vysoké budově? Může být nižší (třeba jen 10 pater)?

Děkuji za zvážení připomínky a vyjádření.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Čtverec výškové regulace pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání byl upraven na základě požadavku vlastníka, který doložil územní rozhodnutí 5929/94/OÚR/S/Ka ze dne 11.11.1994. Toto navýšení čtverce výškové regulace nebylo shledáno v rozporu s charakterem modernistické struktury. Typicky je to urbánní struktura kombinující solitérní budovy a uzavřené areály (modernistická zástavba) sloužící zpravidla veřejné vybavenosti, společně umístěné v parku ve volné zástavbě. Je typické, že se zde vyskytují dominanty o podlažnosti 8 až 12 NP, což je typické ve všech modernistických strukturách napříč Prahou. Pořizovatel se domnívá, že možnost stavební dominanty je akceptovatelná, i když se jedná o stabilizované území a pojímá toto území jako proluku bloku (viz čtverce modré barvy článek 98 - rozmezí podlažnosti). Umístěný záměr se nenachází v centrální části sídliště a jeho okrajová poloha není v rozporu s původní koncepcí sídliště. Dle ÚAP Prahy je

modernistická struktura dvouúrovňová, skládající se z nižších a vyšších staveb jak deskového tak bodového charakteru. Podrobněji viz ÚAP hl. m. Prahy. Pořizovatel si je vědom problematiky dané plochy, která je v kontextu pravomocného ÚR z roku 1994 velmi ojedinělá, avšak z důvodů výše a níže uvedených a s respektem k právní kontinuitě bylo vyhověno námitce z veřejného projednání MPP.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Připomínka

ID 3025411

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 715

Podatel | **SKRUŽNÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTB27B

Identifikátor podání Portálu Pražana | 49d5wmt6

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Snížení výškové regulace a **dodržení** odsouhlaseného řešení
"Územní studie Komořany"

Odůvodnění

Územní studie Komořany byla projednána a odsouhlasena veřejností. Stávající budovy byly stavěny na základě rozhodnutí tehdejšího režimu a proti odporu obyvatel, do uvedeného prostředí nepatří. Další výstavba by byla v rozporu se schválenou studií, pro neúměrné navyšování zástavby není uzpůsobena stávající infrastruktura ani vybavenost v lokalitě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ve věci požadavku na úpravu výškové regulace v západní části území (4RNP a 12RNP) pořizovatel uvádí, že návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany. V Územní studii Komořany je ve stavebním bloku (pod dotčenou plochou výškové regulace) navržena výšková hladina II a III. Zároveň výše uvedená změna ÚP SÚ HMP, západně od čtverce výškové regulace s rozmezím 4RNP, navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E. V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. V tomto případě se jedná o 2-4NP. Dále, dle textové části MPP, článku 98 platí, že při

stanovení konkrétního počtu RNP a) ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace čtverce s 12RNP se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Ve věci požadavku na úpravu výškové regulace ve východní části území (12RNP) pořizovatel uvádí, že návrh bude upraven (při ul. Palmetová/K Nouzovu). Čtverec výškové regulace bude snížen na 6RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter (viz vyhodnocení ID 3027858).

Z hlediska požadavku na úpravu čtverce výškové regulace s 12RNP východněji od ul. Palmetová/K Nouzovu se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra

bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025419

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 719

Podatel | **PŘÍBANOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7IE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4at3en84

Lokalita | 537

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zastavitelnost všech volných ploch způsobí degradace kvality života na pražských sídlištích

Vyjádření

Celé sídliště Novodvorská jakož i ostatní sídliště jsou celé označena jako Zastavitelná plocha. Tedy na kterémkoliv volném místě lze postavit cokoli bez jakýchkoliv regulací. Jakákoliv plocha zeleně může být zastavěná. Zmínku o dvou výškových úrovních bez vymezení, jak má být která úroveň maximálně vysoká je čistý alibismus. Protože co je nižší úroveň? Současné nejvyšší 13 patrové domy? Nebo dvoupatrová občanská vybavenost? Protože pokud by nižší úroveň byly ty 13 patrové domy, tak do stabilizovaných a dnes pro život kvalitních území může kdokoli postavit 100 metrů vysoký mrakodrap. Nový Metropolitní plán tak dělá ze všech stávajících obyvatel pražských sídlišť občany druhé kategorie. Protože mezi dva domy, které jsou dnes od sebe 54 metrů klidně bude možno místo zeleně a dětského hřiště vměstnat 20 metrů široký dům. takže obyvatelé dvou domů budou zírat z deseti metrů do oken nového domu. Vzdušnější urbanistické plány vycházely z Le Corbisierovy vize slunečních měst. Nižší komfort panelových domů byl a zatím většinou ještě je vyvážen právě kvalitním urbanistickým řešením s volnějšími plochami zeleně mezi domy. Pokud se tento koncept nesmyslným a bezohledným zahušťováním zničí, dojde i k destrukci dnešního sociálního složení obyvatel sídlišť, protože střední třída sídliště opustí a dojde k proletarizaci a degradaci celého území.

Odůvodnění

Nový metropolitní plán skokově předává developerům moc, stavět na pražských sídlištích kdekoli cokoli. Už dnes je možno zbourat dvoupatrovou občanskou vybavenost a postavit místo ní výškovou budovu. Zcela se tak ničí urbanistický koncept výškových obytných budov a nízké občanské vybavenosti. Nabídka služeb v přízemí nových domů je nedostatečná a neodpovídá potřebám obyvatel

sídlíšť. Místo lokálních obchodů a služeb se v nově postavených domech objevují pouze vinotéky, kavárny a prodejny luxusního zboží. Díky tomu musí stávající obyvatelé jezdit i pro nejběžnější nákupy potravin a drogerie nebo běžné služby MHD nebo autem. Zcela se tak ruší koncept pětiminutového města, kde si každý své běžné potřeby dokáže vyřídit pěšky do 5 minut. Zahušťování zastavby nebere ohled na počet parkovacích míst. Každá větší budova může způsobit kritický nedostatek parkovacích míst a tím i horší kvalitu života.

Nový metropolitní plán upřednostňuje zájmy developerů tedy několika desítek lidí před statisíci obyvatel pražských sídlíšť i dalších obyvatel.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Oproti platnému ÚP SÚ, ve kterém jsou vymezeny pouze zastavitelné plochy v rámci dané lokality, je v návrhu MPP vymezen park ve volné zastavbě pro ochranu sídlíštní zeleně.

Výšková regulace je odvozena od stavu v území, jedná se o rozmezí podlažnosti.

Transformační plocha na severu je vymezena z důvodu kontinuity s platným ÚP SÚ- plocha s kódem G určená k transformaci.

Stávající veřejná vybavenost (občanská a komerční) je ochráněna bodem či plochou (rozsahem ve shodě s platným ÚP SÚ).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025421

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 721

Podatel | **LAPKOVÁ HELENA**

Zastupuje | 4 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SAW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4av75hwr

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Část 559 - sídliště Skalka, zásadně nesouhlasím se změnou části oblasti z parku na stavební pozemek. Těžiště změny je na parcele 4045/12.

Odůvodnění

jediná volná zelená plocha, která zde díky výstavbě nových tří domů zbyla, v horkých dnech jsou vzrostlé stromy tím, co zlepšují klimatické podmínky.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F). Plocha parku (či jiné využití zeleně a krajinných ploch) na dotčeném místě v rámci ÚP SÚ HMP vymezena není, zeleň je však přípustným využitím výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití. Současně, Metropolitní plán v rámci stavebního bloku a stabilizovaného území, neznemožňuje umístění zelených ploch.

Předmětné území již bylo řádně prověřeno a posouzeno (včetně souladu s územně plánovací dokumentací) v rámci správního řízení při schválení záměru tj. vydaným územním rozhodnutím v právní moci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení

v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-

plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025425

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 725

Podatel | **SMUTNÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXV56

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4br2d54i

Lokalita | 270

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Upřesnění dělicí čáry - zastavitelné lokality

Vyjádření

Připomínka se týká pozemku při ulici Ocúnová , kde není zcela jasné zda zastavitelná plocha 414/270/5254 se týká celého území včetně pár již pozemků vedle komunikace, které rozhodně nepatří logicky do plochy 414/270/5297

Odůvodnění

Do budoucna nelze tvrdit, že na jedné straně komunikace je plocha zastavitelná a vedle je pár metrů nezastavitelných, když jsou již nyní zde domy s trvale žijícími občany.

Není to logické a MČ odsouhlasila změnu tohoto území již několikrát. Nyní zde probíhá v okolí zástavba a nelze tuto zónu pokládat za chatovou oblast. První v řadě je RD a další by nebyly vyjmuty. Není z návrhu zcela jasná ona čára dělicí. Jde proto o upozornění na určitou "chybu" či nedostatek pro budoucí rozhodování.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci rozvojové plochy s obytným využitím 414/270/5697, tj. nikoliv úprava velikosti zastavitelných ploch s obytným využitím, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025437

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 727

Podatel | **KONSIT Alfa Zličín a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPAOI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4cgrnasf

Lokalita | 864

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Námítka č. 3

Navrhujeme zvýšení zastavitelnosti plochy 413/864/2322 (lokalita 864 Na Pískách) z 20 % na 65 %. Zvýšený parametr podlažnosti požadujeme uvést i do KLZ Lokality 864

Odůvodnění

Plocha 413/864/2322 nacházející se v lokalitě 864 Na Pískách o rozloze 26.987 m² je vedena jako zastavitelná transformační a rozvojová plocha doplňující stávající strukturu dle čl. 76 návrhu Metropolitního plánu. Plocha je v návrhu Metropolitního plánu určena jako rozvojová, s rekreačním využitím a typem struktury 09 – struktura areálů vybavenosti. Dle čl. 49 návrhu Metropolitního plánu se za strukturu areálů vybavenosti považuje urbánní struktura flexibilní zástavby veřejně přístupných areálů. Dle čl. 64 návrhu Metropolitního plánu je pak hlavním využitím zastavitelné rekreační lokality rekreace, relaxace a sport.

Návrh Metropolitního plánu tedy předpokládá, že plocha 413/864/2322 v rámci lokality 864 Na Pískách bude sloužit pro veřejnou vybavenost, resp. rekreační aktivity. Metropolitní plán pak a rovněž předpokládá její rozvoj a zastavitelnost pro tyto účely. Dle krycího listu pro lokalitu 864 Na Pískách je míra zastavitelnosti plochy 413/864/2322 stanovena v návrhu Metropolitního plánu ve výši 20 %.

V současné době se na ploše 413/864/2322 nachází zbořeniště a téměř nevyužívané území bez hodnotné zeleně (na rozdíl od zbylých ploch lokality 864 Na Pískách). Území plochy je pozůstatkem bývalého areálu ČKD Tatra-Zličín – viz příložené kolaudační rozhodnutí č.j. VÝS.Z1.ČKD/5739/86-Ku ze dne 7. listopadu 1986.

Plochu 413/864/2322 lze tak označit za tzv. brownfield. Ačkoli tento pojem není zákonem definován, dle Ministerstva průmyslu a obchodu a agentury CzechInvest „pojem „brownfield“ rozumíme nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, je zanedbaná a případně i kontaminovaná; nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace; vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity (<https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>). Tomuto vymezení pak plocha 413/864/2322 na základě jejího dřívějšího využití a současné podoby odpovídá.

Jedním ze základních předpokladů Metropolitního plánu je plné využití brownfieldů uvnitř města namísto rozšiřování výstavby do šířky. Snížení míry zastavitelnosti plochy 413/864/2322 ze stávajících 65 % stanovených Územním plánem sídelního útvaru hlavního města na 20 % dle návrhu Metropolitního plánu je z tohoto pohledu nekoncepční a nežádoucí. Snížení míry zastavitelnosti ze současné hodnoty na méně, než jednu třetinu je současně nepřiměřené a jedná se o bezdůvodný zásah do práv a legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané ploše.

Ze strany vlastníků pozemků je v místě zamýšlena realizace záměru výstavby Sportovního Centra Zličín. Tento záměr by naplnil cílový charakter a potenciál plochy 413/864/2322, podpořil rekreační povahu této plochy i celé lokality 864 Na Pískách. Současně by tento záměr sloužil pro rekreaci budoucích obyvatelů sousedící lokality 189 Na Radosti, kterou návrh Metropolitního plánu předpokládá jako zastavitelnou obytnou lokalitu pro několik tisíc obyvatel.

V této souvislosti požadujeme navýšení míry zastavitelnosti pro plochu 413/864/2322 na hranici 65 % v rozsahu shodném s rozsahem dle současné územně plánovací dokumentace, a to z důvodu, aby došlo k plnému využití potenciálu plochy a naplnění cílového charakteru lokality 864 Na Pískách a využití rozvojové rekreační plochy 413/864/2322, která je určená pro strukturu areálů vybavenosti.

Příloha:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Vizualizace sportovního centra
3. Kolaudační rozhodnutí č.j. VÝS.Z1.ČKD/5739/86-Ku ze dne 7. listopadu 1986
4. Grafický návrh úpravy Metropolitního plánu

5. Situace z dokumentace DÚR sportovního centra
 6. Stanovisko ÚZR MHMP k dokumentaci sportovního centra
 7. Vyjádření OÚR MČ Praha 17 k záměru
-

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu (MPP). Dříve označená plocha 413/864/2322 (lokalita 864 / Na Pískách), která je v aktuálně projednávané verzi MPP označena jako rozvojová plocha 414/864/5255, se způsobem využití: rekreační ve které je požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou, není limitována koeficientem zastavění, tj. koeficienty nejsou stanoveny.

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části MPP tj. záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona¹¹⁷ nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence

řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025438

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 727

Podatel | **KONSIT Alfa Zličín a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPAOI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4cgrnasf

Lokalita | 864, 216, 189, 520, 332, 759

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Námítka č. 1

Požadujeme vyznačení nové veřejně prospěšné stavby (VPS), která by zajistila dopravní napojení plochy 413/864/2322 nacházející se v lokalitě 864 Na Pískách na veřejně prospěšnou stavbu 610/-/155 v lokalitě 189 Na Radosti

Odůvodnění

Plocha 413/864/2322 o rozloze 26.987 m² je vedena jako zastavitelná transformační a rozvojová plocha doplňující stávající strukturu dle čl. 76 návrhu Metropolitního plánu. Plocha je v návrhu Metropolitního plánu určena jako rozvojová, s rekreačním využitím a typem struktury 09 – struktura areálů vybavenosti. Dle čl. 49 návrhu Metropolitního plánu se za strukturu areálů vybavenosti považuje urbánní struktura flexibilní zástavby veřejně přístupných areálů. Dle čl. 64 návrhu Metropolitního plánu je pak hlavním využitím zastavitelné rekreační lokality rekreace, relaxace a sport.

Návrh Metropolitního plánu tedy předpokládá, že plocha 413/864/2322 v rámci lokality 864 Na Pískách bude sloužit pro veřejnou vybavenost, resp. rekreační aktivity. Metropolitní plán pak a rovněž předpokládá její rozvoj a zastavitelnost pro tyto účely.

Na ploše 413/864/2322 je plánována realizace záměru Sportovního Centra Zličín (vizualizace v příloze k této námitce), které by mělo představovat multifunkční sportovní objekt obsahující, mimo jiné, dvě hokejové haly, zázemí a univerzální sportovní halu. Záměr Sportovního centra Zličín by tak naplnil cílový charakter a potenciál plochy 413/864/2322, podpořil rekreační povahu této plochy, celé lokality Na Pískách a zároveň by tento rekreační areál obsluhoval

sousedící lokalitu 189 Na Radosti, kterou návrh Metropolitního plánu předpokládá jako zastavitelnou obytnou lokalitu.

S ohledem na dopravní situaci v lokalitě však plocha 413/864/2322 není řádně napojena na dopravní infrastrukturu. Současné připojení plochy 413/864/2322 na dopravní infrastrukturu je učiněno pouze prostřednictvím stávající panelové komunikace umístěné na pozemcích parc. č. 867/158, 868/5, 871/2 a č. 871/1 v k.ú. Zličín, která se napojuje na ulici Na Radosti. V místě napojení současné komunikace je však v souladu se současným Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy zamýšlena realizace veřejně prospěšné stavby mimoúrovňového křížení dopravní komunikace a železnice a přeložka ulice Na Radosti VPS 610/-/77, která zásadně komplikuje již tak problematické napojení plochy 413/864/2322 na ul. Na Radosti. Trasa nové ulice Na Radosti je uvažována jako mimoúrovňové křížení stávající trati podjezdem. Jde tedy o komplikovanou a nákladnou stavbu, která bude vedena v zářezu s poměrně dlouhými nájezdy zasahujícími daleko na východ a západ současné ulice. Případné odbočení k předmětné ploše by muselo být realizováno jako odbočka v tunelu, a to právě v oblasti železniční trati. Taková stavba se zcela jistě vymyká možnostem jakéhokoliv investora, nelze si ani představit, že by byla součástí veřejné investice. Zároveň existence VPS v územním plánu neumožňuje umístit jakoukoliv jinou infrastrukturní stavbu, která by byla s trasou VPS v kolizi.

Stávající panelová komunikace se zároveň na ulici Na Radosti napojuje v blízkosti železničního přejezdu (P2197 v žkm 14,745 trati Praha Smíchov – Hostivice) nacházejícího se taktéž na pozemku parc. č. 871/1 v k.ú. Zličín. Dle požadavku technické normy ČSN 73 6380 je pro křížení nových pozemních komunikací a železničních přejezdů podmínka hranice rozestupu 30 m. Z toho důvodu je v daném místě prakticky znemožněno zbudování jakékoli komunikace a technicky vyhovujícího napojení, která by kapacitně odpovídalo plánovanému využití plochy 413/864/2322 a nezasahovalo do pozemků sousedních vlastníků.

Budoucí zamýšlený rozvoj plochy dle současné podoby návrhu Metropolitního plánu je tak v důsledku nedostatečného dopravního napojení fakticky znemožněn, kdy by nová pozemní komunikace nemusela splňovat technické požadavky. V takovém případě by nedošlo k naplnění cílového charakteru a potenciálu lokality 864 Na Pískách, který návrh Metropolitního plánu předpokládá.

S ohledem na výše uvedené navrhuje, aby došlo k vyznačení veřejně prospěšné stavby, která dopravně napojí plochu 413/864/2322 na veřejně prospěšnou stavbu VPS 610/-/155 (Komunikační napojení Na Radosti – MÚK Jeremiášova), a to v rozsahu dle přílohy k této námítce. Navrhované dopravní připojení

využívá dopravní infrastrukturu, se kterou počítá Urbanistická studie Nový Zličín, vypracovaná architektonickou kanceláří Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., navrhuje vznik obytné čtvrti pro až 12.000 obyvatel.

Jsme přesvědčeni, že námi zde navržená veřejně prospěšná stavba odpovídá svým účelem zákonné definici dle § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon): „veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.“ Sám tvůrce Metropolitního plánu, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy („IPR“) pak jako příklad takové veřejně prospěšné stavby uvádí mj. právě liniové stavby dopravní infrastruktury (<https://iprpraha.cz/stranka/62/verejne-prospesne-stavby>).

Dle § 18 odst. 1 stavebního zákona pak „cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, [...]“ a současně dle odst. 2 „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.“ Zde navrhované řešení tak odpovídá zákonem stanoveným cílům a úkolům územního plánování a zajištění dostatečného dopravního napojení plochy 413/864/2322 je klíčové pro naplnění jejího navrhovaného využití Metropolitním plánem.

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Vizualizace sportovního centra
3. Grafický návrh úpravy Metropolitního plánu
4. Situace z dokumentace DÚR sportovního centra
5. Stanovisko ÚZR MHMP k dokumentaci sportovního centra
6. Vyjádření OÚR MČ Praha 17 k záměru

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly zejména jednotlivé rozvojové a transformační plochy vč. změn konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a částečná změna výškové regulace, tj. nikoliv nové vymezení veřejně prospěšné stavby pro dopravní napojení uvedené plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3025439

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 727

Podatel | **KONSIT Alfa Zličín a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPAOI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4cgrnasf

Lokalita | 864, 759

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Námítka č. 2

Navrhujeme zvýšení výškové hladiny budov ve zvoleném čtverci výškové regulace nacházejících se na ploše 413/864/2322 (lokalita 864 Na Pískách) ze 2 RNP na 4 RNP dle grafické přílohy této námítky

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu ve zvolených čtvercích výškové regulace nacházejících se na ploše 413/864/2322 v lokalitě 864 Na Pískách předpokládá výškovou regulaci a určuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemního podlaží zástavby (RNP) v rozmezí 2 RNP. V lokalitě 189 Na Radosti, která přímo sousedí s plochou 413/864/2322, je výšková hladina RNP stanovena v rozmezí 4 až 8 RNP.

Ačkoli se jedná o dvě rozdílné lokality, je i z grafické části Metropolitního plánu zřejmé, že plocha 413/864/2322 odpovídá svým charakterem spíše ploše 189 Na Radosti, jelikož je jako jediná v rámci lokality 864 Na Pískách určena k zastavění. Stanovení výškové hladiny 2 RNP pro plochu 413/864/2322 (tj. nejnižší možný rozsah předpokládaný návrhem Metropolitního plánu), je proto

neopodstatněné s ohledem na skutečnost, že daná plocha plynule navazuje na lokalitu 189 s odlišnou výškovou hladinou.

Návrh záměru Sportovního Centra Zličín předpokládá v tomto rozsahu počet čtyř nadzemních podlaží, přičemž tato kapacita je v souladu se současně platným Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy („Územní plán“). Stanovením výškové hladiny 2 RNP pro plochu 413/864/2322 je tak zásahem do legitimního očekávání a jistoty vlastníků pozemků v dané ploše, kteří při přípravě projektů s úmyslem rozvoje této lokality postupovali se současně platným Územním plánem. Navrhované řešení výškové hladiny pro danou plochu tak nepřiměřeně krátí naše vlastnická práva k dotčeným pozemkům.

Výšková regulace má dle základní teze návrhu Metropolitního plánu zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Navrhovaným navýšením výškové regulace z nyníšších 2 RNP na 4 RNP pro plochu 413/864/2322 však nebude tato teze negativně dotčena a současně bude umožněno naplnění potenciálu, cílového charakteru a rozvoje plochy.

Pro úplnost dále uvádíme, že na ploše 413/864/2322 je zamýšlena realizace záměru výstavby Sportovního Centra Zličín. Tento záměr by naplnil cílový charakter a potenciál plochy 413/864/2322, podpořil rekreační povahu této plochy i celé lokality 864 Na Pískách. Současně by tento záměr sloužil pro rekreaci budoucích obyvatelů sousedící lokality 189 Na Radosti, kterou návrh Metropolitního plánu předpokládá jako zastavitelnou obytnou lokalitu pro několik tisíc obyvatel.

Záměr Sportovního Centra Zličín byl v minulosti rovněž projednán i s dotčenými samosprávami, které s rozvojem plochy 413/864/2322 s ohledem na její současnou podobu souhlasí a vítají ji (vyjádření v příloze). Mimo jiné, Strategický plán rozvoje MČ Praha 17 v části D. Analýza SWOT, v kapitole 2.1 Vzdělávání, výchova, kultura a volný čas identifikuje jako rozvojový faktor a slabou stránku omezené množství a dostupnost míst pro setkávání a trávení volného času a dále kapacitní přeplněnost lesoparku Řepy, přičemž záměr Sportovního Centra Zličín má potenciál naplnit i tyto rozvojové oblasti lokality, jelikož disponuje poměrně velkou plochou ochranné zeleně (OZ), která má při respektování s ní souvisejících omezení vysoký rekreační potenciál a dále potenciál z pohledu prostupnosti v území.

S ohledem na výše uvedené se tak jeví výšková regulace 2 RNP pro naplnění cílového charakteru plochy 413/864/2322 a jejího rozvoje jako neodůvodněná a nepřiměřeně zasahuje do našich vlastnických práv k pozemkům v dané ploše. Z toho důvodu navrhuje zvýšení navrhované výškové regulace na hladinu 4 RNP.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3025442

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 729

Podatel | **KMV BEV CZ s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZC9LT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4dctip7f

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka 01 – plocha využití

Vyjádření

Návrhem je rozšíření zastavitelné, transformační, obytné plochy s heterogenní strukturou s koeficientem maximálního zastavění budovami 55% (Z_{max}), koeficientem základního zastavění budovami 25% (Z_z), koeficientem základní podlažnosti 8,0 (V_z) 411/157/2490 i na pozemky vlastníka tak, aby byla zajištěna kontinuita rozvojové plochy v celém území podél ulice Kolbenova a mohl být naplněn potenciál této velmi významné lokality.

Odůvodnění

V aktuálním návrhu Metropolitního plánu (2025) se o lokalitu 157/Nový Hloubětín s cílovým charakterem naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality s heterogenní strukturou. Pozemky vlastníka leží však ve stabilizované ploše. Vysočany jsou jedním z nejrozvíjenějších na území městské části Praha 9, patrně i na území hlavního města Prahy a území lemující dvě klíčové východo – západní dopravní tepny, tedy ulice Kolbenova a Poděbradská, jsou z hlediska urbanismu i logického rozvoje moderního města ta s největším rozvojovým potenciálem, čemuž nynější návrh Metropolitního plánu na pozemcích vlastníka neodpovídá. Aktuální využití, tedy výrobní závod nápojů, je s budoucím rozvojem lokality, jak je předpokládán i dalšími územně plánovacími podklady, v podstatě neslučitelný, proto je třeba ve vztahu k budoucímu využití v návrhu Metropolitního plánu jednoznačně definovat regulativy odpovídající rozvojovému potenciálu lokality charakterizované zejména vícepodlažními moderními objekty se smíšenou funkcí podtrhující městský ráz odpovídající lokálním centrům města kolem stanic metra a páteřních komunikací. Odpovídající regulativy pro určení prostorového uspořádání pro vytvoření funkčního moderního města s přiměřenou

sítí občanské vybavenosti a parků charakterizující lokalitu a neopomenutelné zajištění prostupné sítě veřejných prostranství a propojení významných veřejných prostranství jsou v tomto území, tak jako jsou navrženy v okolí, více než vhodné, neb nejen potvrzují rozvojový potenciál území, ale značně posilují neopomenutelný význam Kolbenovy ulice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu respektuje právní kontinuitu s ÚP SÚ HMP v podobě stabilizovaného území. Území je dále podrobněji prověřováno pořizovanou Územní studií Vysočany, která v rámci vážení veřejného a soukromého zájmu může výhledově doporučit toto území k budoucí transformaci na městské prostředí a využít tak potenciálu transformace k doplnění deficitní veřejné infrastruktury pro toto území. Transformace tohoto území by byla předmětem případné změny Metropolitního plánu. V rámci koordinace územně plánovací činnosti a žádného doposud schváleného podnětu na změnu ÚP byl zachován aktuální stav území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase

docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025443

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 729

Podatel | **KMV BEV CZ s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZC9LT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4dctip7f

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka 02 – čtverce výškové regulace

Vyjádření

Návrhem je navýšení limitu výšky budov a zařazení do území s výškovou regulací pro nově navrženou zástavbu v rozmezí podlažnosti 8 (6-8 RNP) pro pozemky vlastníka tak, aby byla zajištěna kontinuita rozvojové plochy v celém území podél ulice Kolbenova a mohl být naplněn potenciál této velmi významné lokality.

Odůvodnění

V aktuálním návrhu Metropolitního plánu (2025) se jedná o lokalitu 157/Nový Hloubětín s cílovým charakterem naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné plochy s heterogenní strukturou. Konkrétně pozemky vlastníka jsou však v aktuálním návrhu ve stabilizované ploše. Aktuální využití, tedy výrobní závod nápojů, není s plánovaným, logicky předpokládaným rozvojem lokality, v souladu a je tedy třeba ve vztahu k budoucímu využití v návrhu Metropolitního plánu jednoznačně definovat regulativy odpovídající charakteru okolních budov, a to jak již nyní realizovaných, tak navrhovaných. Minimální výška 6 RNP je pro takovátou území naprosto adekvátní a odpovídá rozvojovému potenciálu lokality charakterizované zejména právě vícepodlažními moderními objekty se smíšenou funkcí a velkorysími vnitrobloky podtrhující městský ráz odpovídající lokálním centřům města kolem stanic metra a páteřních komunikací jako je právě například ulice Kolbenova.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu respektuje právní kontinuitu s ÚP SÚ v podobě stabilizovaného území. Území je dále podrobněji prověřováno pořizovanou Územní studií Vysočany, která v rámci vážení veřejného a soukromého zájmu může výhledově doporučit toto území k budoucí transformaci na městské prostředí a využít tak potenciálu transformace k doplnění deficitní veřejné infrastruktury pro toto území. Transformace tohoto území by byla předmětem případné změny Metropolitního plánu. S tím souvisí i potenciální navýšení regulovaných nadzemních podlaží, které přispěje k lepším podmínkám pro vytvoření zástavby městského charakteru. V rámci koordinace územně plánovací činnosti a žádného doposud schváleného podnětu na změnu ÚP SÚ byl zachován aktuální stav území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence

řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových

prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025444

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 730

Podatel | **VAVŘICH JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8T3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4dhdc4yn

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY****Odesílatel:**

podatel

Adresát:

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Vyšehradská 57

128 00 Praha 2

Věc: Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – lokalita 414 / U Čestlického areálu, transformační plocha Z (06) / 0 / T**TEXT PŘIPOMÍNKY**

Podávám tímto připomínku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, a to k vymezení lokality **414 / U Čestlického areálu** jako transformační plochy Z (06) / 0 / T.

S navrhovaným vymezením lokality zásadně **nesouhlasím** a požaduji zachování současného stavu této plochy jako **stabilizovaného území nerušící výroby a služeb**, v souladu s dosavadním územně plánovacím určením.

Odůvodnění

ODŮVODNĚNÍ

1. Narušení krajiny a nesystémové rozšiřování zástavby

V současném územním plánu je předmětná plocha vymezena jako VNC – nerušící výroba a služby. Areál má charakter **samoty uvnitř nezastavitelného území** a je obklopen nezastavitelnou lokalitou Křeslice–Benice.

Navrhovaná transformace na obytnou zástavbu by znamenala **zásadní zásah do otevřené krajiny**, a to navíc v území se zemědělskou půdou I. třídy ochrany. Lokalita se nenapojuje na strukturu stávající obce a její zastavění by znamenalo nepřijatelnou **dezintegraci krajiny** a nekoncepční rozvoj v periferním území.

Území je funkčně napojeno spíše na sousední kraj než na městskou část Praha-Křeslice, což samo o sobě zpochybňuje smysluplnost jeho urbanizace v kontextu Prahy.

2. Rozpor s charakterem sídelní struktury obce

Transformační plocha 411/414/2470 má rozlohu přibližně **51 534 m²**. Při návrhovém indexu podlažních ploch 0,8 činí hrubá podlažní plocha až **41 227 m²**. Maximální půdorys budov dosahuje až **20 614 m²** a povolena je výšková regulace až **3 nadzemní podlaží**.

Takto masivní objem zástavby je zásadně v rozporu s charakterem obce Křeslice, která je definována jako území s vesnickou strukturou. Předložený návrh představuje **neadekvátní a necitlivý zásah do urbanistického měřítka obce** a popírá deklarovaný záměr zachování jejího venkovského charakteru.

3. Nereálný nárůst počtu obyvatel bez infrastruktury

Při průměrné velikosti bytu přibližně 70 m² lze na této lokalitě očekávat vznik až **500 bytových jednotek**. To představuje potenciální nárůst počtu obyvatel o přibližně **1 000 osob**, čímž by celkový počet obyvatel Křeslic přesáhl 2 000 osob – hodnotu, která je dle podkladů Metropolitního plánu předpokládána až kolem roku 2050.

Plán však neobsahuje **žádné konkrétní řešení rozvoje občanské vybavenosti**, které by tomuto nárůstu odpovídalo – zejména školství, zdravotnictví, veřejná zeleň, sportoviště a veřejné služby. V tomto ohledu považuji návrh za nedostatečně odůvodněný a urbanisticky nezodpovědný.

4. Neřešená dopravní a technická infrastruktura

Transformace území na obytnou lokalitu s kapacitou stovek bytů nevyhnutelně přinese **zásadní nárůst individuální automobilové dopravy**, přičemž návrh Metropolitního plánu neobsahuje žádné odpovídající řešení dopravní infrastruktury.

Napojení na ulici K Dálnici je problematické:

- dochází zde ke kolizím s návštěvníky Dendrologické zahrady,
- výjezd sousedí s čerpací stanicí,
- vzniklo by riziko zneužití komunikace jako dopravní spojky mezi dálnicí D1 a Prahou.

Napojení na ulici K Čestlicům je z kapacitních důvodů rovněž nevyhovující. Jediná existující pěší a cyklistická spojnice ústí do klidové obytné zástavby a není navržena na dopravní zátěž rezidenční lokality tohoto rozsahu.

Veřejná doprava je rovněž problematická, neboť hlavní přístupová komunikace se nachází mimo území hl. m. Prahy, ve Středočeském kraji.

Bez komplexního řešení dopravní infrastruktury je návrh transformace území **urbanisticky neobhajitelný**.

5. Absence schválené územní studie

Transformace není podložena:

- územní studií,
- dopravní studií,
- hydrologickou analýzou,
- posouzením dopadů na krajinu,
- vyhodnocením kapacity technické infrastruktury.

Bez těchto podkladů nelze považovat návrh za dostatečně připravený ani odborně obhajitelný.

6. Netransparentnost změny koncepce

V roce 2022 zaujalo hl. m. Praha ve vztahu k této lokalitě stanovisko, že:

vymezování dalších zastavitelných ploch nad rámec samoty je nežádoucí, význam transformace pro hl. m. Prahu je malý a v širším okolí existuje dostatek ploch pro bydlení.

Od té doby nedošlo k žádné změně charakteru lokality ani jejích okolních podmínek.

Současná změna koncepce je proto **neodůvodněná, netransparentní a nekonzistentní** s předchozím odborným stanoviskem města.

ZÁVĚR

Navrhovaná transformace lokality 414 / U Čestlického areálu je:

- urbanisticky nevhodná,
- krajinně destruktivní,
- dopravně neřešená,
- infrastrukturně nepodložená,
- a koncepčně rozporná.

Požaduji proto:

✓ **zachování lokality jako stabilizovaného území nerušící výroby a služeb**

✓ **vypuštění transformačního režimu z návrhu Metropolitního plánu**

✓ **zachování charakteru území v souladu se současným využitím**

V Praze, dne 30.11.2025

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla vymezena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3750, která plochu VN-C transformuje na plochu určenou pro bydlení OB-C. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají navrhované

změně a míře využití plochy ze stávajícího ÚP, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+.

Nadto byla plocha podmíněna uzavřením plánovacím smlouvy, pokud by záměr

Je navržena nízkopodlažní zástavba s limitem 3 RNP, která zajistí, že v dané ploše bude možné realizovat s výrazným limitem z hlediska veřejných zájmů, a to oproti dnešnímu stavu, kdy výšková hladina není omezena. Dále byla plocha navržena z urbanistických důvodů k transformaci z hlediska cílů a úkolů územního plánování a požadavků na rekultivaci a využití potenciálu brownfieldů.

Díky závaznému regulativu na požadavek struktury zahradního města dojde ke vhodnému urbanistickému dotvoření lokality bez možnosti excesů. Současně bylo obytné využití shledáno pro toto území, i s ohledem na obyvatele MČ, jako významně vhodnější, než je stávající určení plochy pro transformaci na produkční využití, které z hlediska zátěže bylo vyhodnoceno jako výrazně méně vhodné, než transformace na bydlení.

Pořizovatel proto upřesňuje, že stávající právní stav, resp. dnešní územní plán, v této ploše nyní umožňuje realizovat hrubou podlahovou plochu 26 320 m² HPP (podmínečně přípustně až 42 112 m² HPP) ploch sloužících pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch. Případně je za určitých podmínek možné např. i obchodní zařízení, administrativní zařízení, sběrný surovin, sběrné dvory, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů apod.

K tomuto pořizovatel při vážení soukromých a veřejných zájmů také přihlédl, neboť navržené řešení v návrhu MPP je mnohem vhodnější, než produkční funkce (využití pro výrobu). To by s sebou mohlo přinést nežádoucí zátěž pro životní prostředí (hluk, znečištění prostředí), jakož i dopravní zatížení lokality jako celku. Pořizovatel takovou možnost posuzoval a vyhodnotil ji jako rozpornou s cíli a úkoly územního plánování.

Z pohledu hl. m. Prahy lze uvést, že jako vhodné řešení se jeví projednání podrobné urbanistické studie, regulačního výkresu a plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou, městskou částí a stavebníkem, tj. postup dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP. To umožní městské části stanovit a garantovat

podrobné podmínky i kompenzace z hlediska dalšího projednávání záměru, jakož i doplnění služeb a požadavků na veřejnou vybavenost v smyslu jejich deficitů v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na

předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi

dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný

a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025447

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 733

Podatel | **PAULOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1RK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4eaim4hw

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | PŘIPOMÍNKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy podaná podatelem proti záměru posílit charakter parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park. V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok

Vyjádření

Nesouhlasím se záměrem posílit charakter parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a nesouhlasím s cílovou charakteristikou ploch jako park.

1. Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii, založenou roku 1947, přičemž celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

Odůvodnění

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek. Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území), která se hojně využívá (chodci, běžci i cyklisty) a na severní straně je neudržívaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí značný prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu. Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřipustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3025448

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 733

Podatel | **PAULOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1RK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4eaim4hw

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | PŘIPOMÍNKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy podaná podatelem proti záměru posílit charakter parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park. V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok

Vyjádření

Nesouhlasím se záměrem v lokalitě 871/ Litovický potok posílit charakter parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a nesouhlasím s cílovou charakteristikou ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Odůvodnění

1. Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii, založenou roku 1947, přičemž celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

2. Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

3. Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Doplňující zdůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území), která se hojně využívá (chodci, běžci i cyklisty) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí značný prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako

opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3034979

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 733

Podatel | **PAULOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1RK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4eaim4hw

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | PŘIPOMÍNKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy
podaná podatelkou proti záměru posílit charakter parku u Litovického
potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití
zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka
a proti cílové charakteristice ploch jako park. V návrhu metropolitního
plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok 2/3

Vyjádření

2. Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Odůvodnění

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek. Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území), která se hojně využívá (chodci, běžci i cyklisty) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí značný prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu. Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3034980

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 733

Podatel | **PAULOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1RK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4eaim4hw

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | PŘIPOMÍNKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy podaná podatelkou proti záměru posílit charakter parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park. V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok 3/3

Vyjádření

3. Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Odůvodnění

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek. Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území), která se hojně využívá (chodci, běžci i cyklisty) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí značný prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu. Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci,

kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3025451

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 735

Podatel | **MATYSKOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7GWQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4fzxs8yt

Lokalita | 176, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Jako obyvatel s trvalou adresou Bergmanova 552/8 (pozemek parc. č. 201/122 v k.ú. Černý Most, LV 5722) nesouhlasím s navrhovanou změnou výškového limitu zástavby z 2 nadzemních podlaží (NP) na 3 NP v rámci návrhu změny č. 3068 vlny 10 Metropolitního plánu Prahy, týkající se území za ulicí Bergmanova, Praha 14 – Rajský vrch.

Žádám, aby bylo toto území ponecháno s limitem výšky zástavby maximálně 2 NP, v souladu s původní koncepcí a charakterem okolní zástavby.

Odůvodnění

Narušení výškové logiky terénu a urbanistického kontextu

Pozemek se nachází na vyvýšeném místě směrem k přírodní rezervaci Čihadla, zatímco ulice Bergmanova je výškově utopená pod svahem. Stávající zástavba v ulici Bergmanova je omezena na 2 nadzemní podlaží (NP), což odpovídá přirozenému výškovému členění území a respektuje krajinný rámeček.

V případě realizace zástavby o 3 NP + podkroví na vrcholu svahu, jak je navrženo v rámci změny č. 3068, by došlo k výraznému narušení výškové rovnováhy. Nová výstavba by dominovala okolí, působila by vizuálně rušivě a nepřiměřeně zatížila území, které má sloužit jako přechod mezi obytnou strukturou a přírodní rezervací.

Ztráta urbanistické harmonie a měřítka

Navržená výška zástavby neodpovídá charakteru okolní výstavby, která se směrem k parku snižuje. Vytvoření výškově dominantního

bloku na vyvýšeném místě by vedlo k nevyváženému městskému obrazu a mohlo by negativně ovlivnit kvalitu života obyvatel v ulici Bergmanova.

Rozpor s původní studií společnosti Landia

Při koupi pozemku byla prezentována studie, která jasně stanovovala maximální výšku zástavby 2 NP s postupným snižováním hustoty obytné struktury směrem k parku. Tato studie byla klíčovým faktorem při našem rozhodování o koupi pozemku.

Odkaz na projekt: Obytný soubor Rajský vrch 3 – Landia

Nevhodnost navržené zástavby pro dané území

Zástavba, kterou se společnost Landia pokusila v rámci veřejného vybavení realizovat a nyní dle navrhovaného plánu na 3NP toto bude realizovat, jednoznačně neodpovídá charakteru krajiny. V blízkosti přírodní rezervace by měla být zástavba výškově klesající, nikoliv narůstající, aby respektovala přírodní hodnoty a vizuální integritu území.

Nedostatečná komunikace změny

Navržená změna nebyla dostatečně komunikována s vlastníky dotčených pozemků, což považuji za zásadní nedostatek v procesu plánování.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou dosavadního ÚP SÚ Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací

studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě

vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmínečně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu

právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027450

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 737

Podatel | **CHARVÁTOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOYA

Identifikátor podání Portálu Pražana | dxpdkrj5

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Sídliště Lužiny - nesouhlas s řešením transformační plochy
411/523/2425

Vyjádření

Nesouhlasím se zveřejněným návrhem Metropolitního plánu hl.m. Prahy ve verzi z roku 2025 v oblasti mezi stanicemi metra Luka a Lužiny, transformační plocha 411/523/2425 na pozemcích parc. č. 2131/281 (ostatní plocha), parc. č. 2131/282 (ostatní plocha), parc. č. 2131/330 (ostatní plocha).

Požaduji vrátit výškovou regulaci parkového prostoru zpět do podoby verze Metropolitního plánu z roku 2022 (pro veřejné jednání). To znamená, že souhlasíme se změnou z parku ve volné zástavbě na transformační plochu 411/523/2425, ale požadujeme ponechat její původní regulaci 4 RNP tak, jak bylo stanoveno v předešlé zveřejněné verzi MPP z roku 2022. Současně požaduji snížení možné hustoty zastavění tak, aby byly ponechány v okolí nových budov větší zelené plochy v souladu s původní koncepcí rozvoje Jihozápadního města.

S výškou 4 NP počítala i původní velice kvalitní koncepce rozvoje celého Jihozápadního města z konce 70. let 20. století, viz příložený generel z počátku 80. let a fotografie modelu z konce 70. let, tzn. umožnění výstavby budov do výšky maximálně 4 podlaží nad terénem nad tubusem metra mezi stanicemi Luka a Lužiny. Tímto řešením nebude negativně dotčena právní kontinuita a legitimní očekávání vlastníků jednotlivých dotčených pozemků

Odůvodnění

V dotčené oblasti je v metropolitním plánu ve zveřejněné verzi 2025 navržena výšková regulace 12 RNP, přestože v územně analytických podkladech, které byly zpracovány při zahájení prací na metropolitním plánu, byla navržena parková úprava s nejvýše

čtyřpodlažní bytovou zástavbou a ve zveřejněné verzi po projednání s MČ Praha 13 v roce 2022 byla navržena dotčená plocha jako park ve volné zástavbě rovněž s výškovou regulací 4 RNP, který by dotvářel dlouhodobě formovanou rekreační a zelenou plochu mezi školskou a obytnou funkcí.

Navržená výšková regulace 12 RNP byla do metropolitního plánu zřejmě dodatečně zapracována na základě připomínky vlastníků dotčených pozemků, kteří mají připraven projekt „Výhledy Luka“ na který bylo vydáno společné povolení dne 1.10.2019. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání a následně je předmětem soudního řízení. V posledním rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28.5.2024 bylo zrušeno rozhodnutí MHMP o odvolání proti společnému povolení s tím, že předložená dokumentace záměru Výhledy Luka nebyla zpracována v souladu s platným územním plánem. Toto rozhodnutí není pravomocné, žalovaný MHMP podal proti tomuto rozsudku kasační stížnost, přestože Nejvyšší správní soud již jednou rozhodl v neprospěch žalovaného, kterým je MHMP. Rozsudek Nejvyššího správního soudu k této kasační stížnosti dosud není k dispozici. V případě odmítnutí kasační stížnosti žalovaného, což se dá podle předchozích rozsudků Městského soudu v Praze a Nejvyššího správního soudu předpokládat, by mělo v konečném důsledku dojít ke zrušení společného povolení č.j. P13-24982/209 ze dne 1.10.2019 na stavební záměr "Výhledy Luka" Praha 5, Stodůlky, ulice Archeologická, Mukařovského“ jako nezákonně vydaného.

Povolením intenzivní výstavby bytových domů o 12 podlažích představuje s vysokým koeficientem zastavění přestavuje obrovský nárůst zátěže území a došlo by k podstatnému narušení původní urbanistické koncepce celého sídliště Lužiny. Došlo by k nenahraditelnému a nevratnému zrušení velkých zelených ploch, k vykácení vzrostlé zeleně a podstatnému zhoršení života obyvatel sousedních domů. Hustota obyvatelstva by překročila únosnou mez. Navíc pro takovou výstavbu není zajištěna občanská vybavenost, parkovací plochy a kapacita dopravních komunikací pro automobilovou dopravu.

Došlo by k zásadnímu porušení §38 stavebního zákona, který stanovuje jako jeden ze základních cílů územního plánování rozvoj přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Současný zveřejněný návrh metropolitního plánu verze 2025 je v zásadním rozporu s původním urbanistickým řešením Jihozápadního města, což je doloženo fotografiemi původního modelu, fotografií upraveného modelu, který byl zveřejněn ve Večerní Praze v roce 1985 a v oficiální zastavovací situaci z roku

1980. V žádném z těchto dokumentů není navržena zástavba dvanáctipodlažními budovami nad tubusem metra.

Situace širších vztahů zpracovaná na základě urbanistická studie z konce 70. let 20. století.

Územně analytické podklady z roku 2016

Fotografie modelu z Večerní Prahy z 5.11.1985

Fotografie původního modelu zpracovaného týmem Ing. arch. Ivo Obersteina, která byla podkladem pro územní plán v roce 1974.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient I, tj. I+ (i s ohledem na stabilizované území).

Na pozemcích hl. m. Prahy došlo k navýšení kapacity z důvodu zlepšení udržitelnosti města z hlediska ekonomiky i environmentálních dopadů. Zároveň obytné využití v Metropolitním plánu zahrnuje smíšené město včetně občanské vybavenosti. Úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ohledem na efektivní využití zastavěného území a infrastruktury a požadavky na udržitelný rozvoj území, upřednostňuje rozvoj uvnitř města oproti rozvoji ve volné krajině.

Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území, stávající urbanistickou strukturu (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP) a stanovenou kapacitu transformační plochy. Navazuje a na okolní výškovou regulaci sídliště a je v souladu s cílovým charakterem - posílení center sídliště naplněním potenciálu vymezených transformačních ploch a doplnění veřejné vybavenosti.

Součástí transformační plochy 411/523/2425 je vymezen požadavek na umístění parku.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy

zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního

plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se

zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025465

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 745

Podatel | **DEMČÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ38IO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4kz86ruw

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Metro Odra

Vyjádření

Možnost stanice metra v rámci dříve či později nutné přestavby domu na adrese Lodžská 399/26.

Odůvodnění

Stanice metra je zde vhodná proto, že jde o centrum Bohnic, zlepší dopravu mj. zaměstnancům nemocnice. S aktuálním objektem se relativně brzy může rozhodovat, co dál (v kontrastu s OC Krakov, kde je nová zástavba).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace a korekce textu v článku 149 Ochrana stávající veřejné vybavenosti, tj. nikoliv vymezení trasy a stanic metra, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3027922

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 745

Podatel | **DEMČÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ38HT

Identifikátor podání Portálu Pražana | fkzdyz6t

Lokalita | 511, 702

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Park Cyrila Höschla

Vyjádření

Žádám, aby byla zachována a jako nezastavitelný park rozvíjena plocha zeleně před hlavním historickým vstupem do Psychiatrické nemocnice Bohnice. Rozvoj parku by měl být bez úbytku zelené plochy a u vybraných stromů by měla být zavedena ochrana pro pěstování stromů tak, aby mohly být v budoucnu vedeny jako památné.

Dosud tolerované protizákonné parkování aut na trávě z Katovické ulice je potřeba zabezpečit fyzickými bariérami. Konec ulice Katovické u Rezidence Odra navrhuji přestavět na zeleň s chodníkem.

Vzhledem k významu prof. MUDr. Cyrila Höschla, DrSc., FRCPsych, pro českou psychiatrii a destigmatizaci duševních onemocnění navrhuji, aby město v budoucnu uvažovalo o pojmenování této plochy jako *Park Cyrila Höschla*. Takto pojmenovaný park by symbolicky propojoval veřejný prostor a péči o duševní zdraví.

Odůvodnění

Jde o významnou zelenou plochu jak pro obyvatele, tak pro pacienty; tvoří součást vstupu do areálu PN Bohnice. Parkování aut na trávě dlouhodobě ničí zeleň a kořeny stromů.

Část ulice Katovické u Rezidence Odra má být přestavěna na zeleň s chodníkem, protože asphalt je zde historickým pozůstatkem - daná novostavba již má navrženo zásobování jen z Lodžské ulice.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen park ve volné zástavbě.

Výsadba konkrétních stromů, parkování aut na trávníku a pojmenovávání veřejných prostranství atp. je problematika jiných řízení - není předmětem územního plánu.

Připomínka

ID 3028356

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 745

Podatel | **DEMČÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYDDXH

Identifikátor podání Portálu Pražana | hht447ae

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Letní koupaliště Šutka bez bytových domů

Vyjádření

Plán rozšíření areálu akvaparku Šutka o letní koupaliště nesmí obsahovat bytové domy

Odůvodnění

Letní koupaliště ano, ale plánované bytové domy v bezprostřední blízkosti koupaliště jsou nevhodné. Lidé by u koupaliště (v případě blízkosti domů) měli pocit neustálého sledování, což se promítne i na menší oblíbenosti a malé návštěvnosti koupaliště.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem

využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosavadním ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP rozhodli, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch.

Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Praxe, judikatura i ustálený názor nadřazeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky

stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její

ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3029323

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 745

Podatel | **DEMČÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYDDWM

Identifikátor podání Portálu Pražana | kxcnhar4

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Na severu Prahy nesmí být paralelní letová dráha ani D0

Vyjádření

Odstraňte plán paralelní letové dráhy.

Odůvodnění

V EIA pro D0 i pro paralelní letovou dráhu nebyl vyhodnocen vliv znečištění a hluku na PN Bohnice. Dopravní policie konstatuje nevymahatelnost postihů nadměrně hlučných, zejména tzn. tuningových vozidel. Trend záměrně hlučných vozidel sílí a lze odhadovat, že Pražský okruh pro ně bude atrakcí.

Jde o nepřípustnou devastaci přírody a kulturně důležité lokality.

Neexistuje kumulativní hluková studie s již existující dopravní zátěží v okolí a s plánovanou paralelní drahou a úsekem D0 zejména co se týče potřeb psychiatrické nemocnice. Přehlížená rizika mohou mít výrazný negativní vliv na úspěšnost léčby a tím zhoršovat bezpečnost a zvyšovat výdaje ve zdravotnictví.

Hodnota areálu PN Bohnice byla budována dříve, než vznikaly první plány okruhu i letiště, potřeba klidu je zde od počátku zřejmá.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že vymezení paralelní vzletové dráhy vychází z nadřazené dokumentace. Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3029360

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 745

Podatel | **DEMČÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRISO

Identifikátor podání Portálu Pražana | mbbwvd8e

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Nezohlednění počtu aut v Praze

Vyjádření

Koncepce dopravní infrastruktury nezohledňuje problémy autodopravy, které vygenerují stovky tisíc aut přidané novými stavbami a dopravní indukci.

Odůvodnění

Sociologicky a etnicky je v Praze zavedené vlastnictví a používání automobilů bez ohledu na blízkost MHD. Většina žen volí muže s autem. Jízda autem nabízí výhody, které nedokáže MHD suplovat: prostor pro důvěrnou komunikaci, pocit sociálního statutu, možnost výletů do destinací s horším spojením MHD nebo s vybavením nebo s malými dětmi. Plán neuvádí odhad nárůstu počtu aut v důsledku bytové výstavby, v důsledku dopravní indukce. Plán neuvádí odhad procentuálního navýšení průměrné doby jízdy autem. Veřejnost není dostatečně informována o dopadech plánu na dopravu a na společnost. Chybí funkční plán mediální kampaně k omezování potřeb vlastnictví nebo využívání auta. Vlivem nedostatků metropolitního plánu může být prohlouben problém rozvodovosti, malé porodnosti, dopravní neudržitelnosti a občanských nepokojů.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Připomínka neformuluje konkrétní požadavek na změnu návrhu Metropolitního plánu. Návrh metropolitního plánu řeší dopravní infrastrukturu v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu a vychází z dopravních modelů, nadřazených dokumentací nebo urbanistických studií. Stanovuje strukturu dopravní sítě a vytváří podmínky pro preferenci veřejné, kolejové a bezmotorové dopravy, nikoli pro regulaci individuálního chování obyvatel či jejich rozhodování

o vlastnictví automobilu. Otázky sociologických trendů, mediálních kampaní nebo individuálních preferencí přesahují kompetenci územního plánu a nejsou jeho předmětem.

Návrh Metropolitního plánu odpovídá společenským trendům a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj.

Připomínka

ID 3030116

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 745

Podatel | **DEMČÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ38E8

Identifikátor podání Portálu Pražana | qd7uygm8

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Zklidnění Lodžské

Vyjádření

Zklidnění Lodžské ulice - zákaz průjezdu, místo tramvaje památné stromy, hlukové kamery

Odůvodnění

Lodžská ulice je obklopena mnoha domy a má sloužit jen rezidentům nebo návštěvníkům obchodů, nikoliv projíždějícím. Požaduji, aby byl v Lodžské ulici zaveden zákaz průjezdu motorových vozidel a aby byl kamerově nebo namátkovými hlídkami hlídán. Tuto potřebu zesiluje plán D0, který zde frekvenci vozidel zvyšuje. Plán tramvaj je nevhodný, protože by zvýšil hluk v oblasti a pravděpodobně zmenšil chodníky. Místo tramvaj je lepší vysázet památné stromy a vyznačit cykloinfrastrukturu s lepší návazností do Stromovky. Z důvodu blízkých staveb i PN Bohnice má mít Lodžská a Čimická ulice hlukové kamery, které by měly za cíl snížení dopravního hluku v okolí PN.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby pro veřejnou dopravu a úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava uličního prostranství (ulice Lodžská), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty

druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030800

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 745

Podatel | **DEMČÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRIUE

Identifikátor podání Portálu Pražana | tqib6zst

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Cyklistická prostupnost

Vyjádření

Odstraňte podmínku "pokud to závažné prostorové nebo provozní důvody nevylučují". Zařadte také koncepci transformace některých současných vozovek na bezmotorovou dopravu.

Odůvodnění

Musí být umožněna cyklistická prostupnost území bez podmínky.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Úplné vypuštění podmínky: „pokud to závažné prostorové nebo provozní důvody nevylučují“ by znamenalo absolutizaci jednoho principu bez ohledu na konkrétní technické, bezpečnostní či provozní limity daného místa. V některých situacích může být zajištění cyklistické prostupnosti prostorovými parametry komunikace nebo jinými veřejnými zájmy omezeno a je nutné hledat vyvážená řešení. Pokud by v návrhu Metropolitního plánu tato podmínka, která je s ohledem na jeho podrobnost nezbytná, uvedena nebyla, existuje riziko, že by se z technicistních a ryze formálních důvodů mohla omezit přestavba některých komunikací a veřejných prostranství. Pro posouzení konkrétních případů v navazujících řízeních je důležité slovo "zásadní". Návrh Metropolitního plánu současně nad rámec obecné sítě uličních prostranství vymezuje klíčové cyklotrasy jako součást propojené městské sítě (podrobně viz čl. 127), čímž systémově garantuje základní kostru cyklistické dopravy (cyklotrasy jsou značené jako propojení dvou bodů). Zároveň platí, že v rámci veřejných prostranství jsou cyklotrasy umisťovány jako součást profilu vozovek. Na komunikacích s nízkou intenzitou dopravy je cyklistická

doprava součástí smíšeného provozu s motorovými vozidly na vozovkách.

Připomínka

ID 3030851

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 745

Podatel | **DEMČÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRIW4

Identifikátor podání Portálu Pražana | u4kfuker

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Nerelevance metodiky hlukových studií

Vyjádření

Územní plánování, potažmo Magistrát, Ministerstvo dopravy i EU, musí pracovat s faktem, že jsou legálně na trhu k dispozici vozidla, která již od výroby mohou v závislosti na ovládání produkovat nadměrný hluk (speciálně čistě za účelem zážitku řidiče, který často bývá spojen se záměrnou provokací veřejnosti), a to zejména v situaci, kdy vedení dopravní policie zde zároveň konstatuje stav praktické nevymahatelnosti příslušného silničního zákona. Je to nesrovnatelné např. s měřením rychlosti, které je oproti měření hluku zavedené; navíc hluk je z hlediska výstavby více relevantní. Tvzení "hlučnost přímo souvisí s technickým stavem vozidla" se neshoduje se závěry vedení dopravní policie, hlučnost často souvisí především se způsobem ovládání. Na STK vozidlo často projde, nebo zde nebývá na tyto případy čas, i proto samozřejmě bývá policie nečinná. Ptal jsem se policie na statistiky za posledních 5 let v Praze a není znám žádný vyřešený případ. Trend problému má stupňující charakter - jistá zvolená politická strana v programu prosazuje, aby i úpravy vozů byly legální. Věc jsem již hlásil v rámci mých nedávných připomínek k akčnímu plánu snižování hluku v Praze.

Metodiku akustické studie, která nebere v potaz reálné extrémní případy hluku, vnímám jako neplatnou. Proto by metropolitní plán neměl být schválen bez jasné deklarace funkčního řešení daného hluku.

I když každé přirovnání je zavádějící, lze si to představit, jako byste schvalovali stavby v záplavové oblasti. Nejprve je nutné zajistit dobré protipovodňové opatření - v případě automobilového hluku např. hlukové kamery umožňující spolehlivé rozesílání pokut - teprve potom je možné schválit výstavbu.

Nahlížejte na hlučnost aut jako na určitou živelnou pohromu, proti které dosud nemáme řešení. Metropolitní plán naopak vede k nárůstu stovek tisíc aut v Praze, včetně tuningových, proto hraje v problematice velkou roli.

Odůvodnění

Neplatná metodika akustické studie může vést k protizákonné stavbě. Nadměrný hluk škodí zdraví a je nezákonný. Architektura musí zohledňovat reálné jevy a trend společnosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek nelze řešit nástroji územního plánování. Metropolitní plán byl na základě platných metodik a právních předpisů pro hodnocení hluku adekvátně posouzen v rámci dokumentace VVURÚ.

Problematika technického stavu vozidel, jejich technických parametrů nebo vybavení nově vyráběných vozidel není předmětem územního plánu. Územní plán nemůže nijak nahrazovat nástroje kontroly provozu vozidel nebo řešit problematiku nadměrného hluku způsobeného jednotlivými řidiči. Pro odstraňování obecně negativních vlivů z provozu motorových vozidel nedisponuje územní plán žádnými nástroji. Hlukové dopady konkrétních staveb jsou, je-li to nezbytné, posuzovány v navazujících řízeních podle platné legislativy.

Připomínka

ID 3034981

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 745

Podatel | **DEMČÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYDDWM

Identifikátor podání Portálu Pražana | kxcnhar4

Lokalita | 164, 239, 241, 245, 383, 572, 604, 808, 812, 903, 904, 922, 923, 924, 925, 960, 961, 966, 980

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Na severu Prahy nesmí být paralelní letová dráha ani D0 2/2.

Vyjádření

Odstraňte plán D0 na severu Prahy.

Odůvodnění

V EIA pro D0 i pro paralelní letovou dráhu nebyl vyhodnocen vliv znečištění a hluku na PN Bohnice. Dopravní policie konstatuje nevymahatelnost postihů nadměrně hlučných, zejména tzn. tuningových vozidel. Trend záměrně hlučných vozidel sílí a lze odhadovat, že Pražský okruh pro ně bude atrakcí.

Jde o nepřípustnou devastaci přírody a kulturně důležité lokality.

Neexistuje kumulativní hluková studie s již existující dopravní zátěží v okolí a s plánovanou paralelní drahou a úsekem D0 zejména co se týče potřeb psychiatrické nemocnice. Přehlížená rizika mohou mít výrazný negativní vliv na úspěšnost léčby a tím zhoršovat bezpečnost a zvyšovat výdaje ve zdravotnictví.

Hodnota areálu PN Bohnice byla budována dříve, než vznikaly první plány okruhu i letiště, potřeba klidu je zde od počátku zřejmá.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Pořizovatel nemůže připomínce vyhovět, neboť vymezení koridoru Pražského okruhu (D0), úseků 518 a 519, v MPP nepředstavuje nové koncepční rozhodnutí o trase dálnice, ale respektuje a přejímá nadřazenou územně plánovací dokumentaci, zejména Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy (viz odůvodnění MPP i ZÚR a jejich aktualizace), v jejichž rámci byl koridor stanoven.

MPP jako dokument nižší úrovně není oprávněn měnit ani přehodnocovat varianty trasování nadřazené stavby, ale zajišťuje zpřesnění požadovaného koridoru s ohledem na územní koordinaci v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Koridor je vymezen jako překryvný prvek dopravní infrastruktury, přičemž i v jeho rámci nadále platí ostatní regulativy včetně cílového charakteru lokality a strukturálních podmínek území, takže samotné vymezení koridoru nepředstavuje přímé omezení vlastnického práva ani automatickou realizaci stavby.

Posouzení konkrétních dopadů na životní prostředí, veřejné zdraví, evropsky přírodně významné lokality bylo provedeno řádně a v adekvátním měřítku v rámci posouzení SEA a dále bylo kladně posouzeno stanoviskem EIA, které bylo vydáno jako kladné v září 2024.

Připomínka

ID 3034652

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 756

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09YZ3XZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ven36ijd

Lokalita | 933

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Námítka k návrhu územního plánu Prahy (Metropolitní plán) podle ust. § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Požadavek prověřit zařazení do zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím.

Odůvodnění

Ve stávajícím ÚP SÚ HMP je celý tento pozemek zařazen do funkční plochy VN-C, hodnota pozemku v návrhu MPP je snížena.

Obr.: Srovnání platného ÚP a MPP

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje:

„Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025490

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 759

Podatel | **SVOBODA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLDQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4rmbt9gd

Lokalita | 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výstavba na parcelách 1780/28 a 1780/26

Vyjádření

Snížení plánované výšky z 8 na 6 pater a zároveň snížení rozsahu zástavby.

Odůvodnění

Plánovaná developerská výstavba na parcelách 1780/28 a 1780/26 převyšuje svojí výškou i rozsahem okolní zástavbu, zároveň silně narušuje současné panorama Prahy tím, že převyšuje vrch sv. Kříže.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou

z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu

konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň

komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027297

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 759

Podatel | **SVOBODA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRYRUW

Identifikátor podání Portálu Pražana | d52j349q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Protihluková stěna - ulice K Barrandovu

Vyjádření

S ohledem na výstavbu nových bytů u ulice K Barrandovu, žádám o postavení protihlukové stěny na této ulici, a to od ulice Štěpařská, až ke stanici Orlen.

Odůvodnění

Ulice K Barrandovu je velká dopravní tepna spojující Jižní Spojku a Pražský okruh. Podél této cesty se teď již staví a do budoucna bude ještě výrazně stavět.

Bohužel protihluková stěna je ukončena u ulice Štěpařská a dál již nepokračuje.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Realizaci protihlukových stěn u stávajících komunikací Metropolitní plán umožňuje. Navrhované liniové stavby dopravní infrastruktury jsou v grafické části vymezeny zpravidla pomocí koridorů generovaných od os jednotlivých staveb nebo konkrétnějším obrysem nároků stavby a vymezené koridory dostatečně postihují území potenciálně dotčené stavbou včetně souvisejících investic jako jsou např. protihluková opatření.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030788

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 760

Podatel | **SATPO Project X, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO, 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02AQJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | tktq88p4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Znění čl. 167

Vyjádření

Připomínkující navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu ponechal článek 167 textové části Metropolitního plánu.

Připomínkující jej výslovně podporuje a souhlasí s jeho přijetím.

Připomínkující pouze doporučuje předmětný článek zpřesnit tak, aby nevznikali pochybnosti, zda nemá docházet ke kombinaci jednotlivých regulativů Územního plánu s jednotlivými parametry Metropolitního plánu – a to například v případě, že se objeví výklad, který bude prosazovat, že stávající územní plán se má i přes aplikační přednost Územního plánu podle čl. 167 použít subsidiárně pro okruh otázek, které nejsou výslovně upraveny stávajícím územním plánem (např. výšková regulace v plošné podobě jak je upravena Metropolitním plánem nebo struktura zástavby).

Níže si dovoluujeme zaslat návrh zpřesněného znění čl. 167 Metropolitního plánu.

Možné navrhované znění čl. 167 Metropolitního plánu v souladu s dobručením:

„(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle výhradně

2

dle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Metropolitní plán v čl. 167 uvádí následující:

„(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.“

Připomínkující s navrženým zněním článku 167 souhlasí zejména s ohledem na pokročilé stadium přípravy projektu / záměru a již vynaložené náklady na jeho projektovou přípravu. K některým částem záměru byla zpracována kompletní dokumentace, zahrnující příslušné průzkumy a odborná posouzení.

Za těchto okolností článek 167 textové části Metropolitního plánu, upravující režim nedokončených záměrů, představuje nezbytný přechodový mechanismus, jenž chrání legitimní očekávání a investice vynaložené na projekty, u nichž bude řízení o povolení zahájeno před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a takové záměry se považují za přípustné v rozsahu přípustném dle dosavadního Územního plánu. Zachování článku 167 v navrženém znění proto přispívá k právní jistotě a kontinuitě rozhodování, aby záměry byly posuzovány ve shodě s parametry, pro něž byly odborně připraveny a projednány. Zachování článku také přispívá k tomu, že v Praze po přijetí Metropolitního plánu nenastane zhroucení povolování připravovaných projektů a nedojde tak k propadu bytové výstavby. Důvodem je, že řada připravovaných projektů v jednom či více parametrech neodpovídá regulativům Metropolitního plánu, ale vyhovují zcela parametrům Územního plánu spolu s Pražskými stavebními předpisy.

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle §

224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název skupinového nadpisu z "Přechodná ustanovení" na "Přechodný regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by měnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP

opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025494

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 761

Podatel | **HNYKOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T74

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4s3i2pmp

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | povaha nově vznikajícího bydlení

Vyjádření

Není specifikovaná povaha nově vznikajícího bydlení, zda bude některé dostupné, sociální, městské...

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu vymezuje dostatečné množství ploch pro bydlení, stanovených na základě bilančního modelu s odhadem potenciálu jednotlivých částí území. Skutečná dostupnost bydlení se odvíjí od socioekonomických faktorů, daňové politiky, bytové politiky samosprávy a dalších faktorů nad rámec územně plánovacích dokumentací. Pro strategická a důležitá rozvojová území byla na základě výsledků veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu stanovena podmíněnost plánovacími smlouvami, v rámci kterých má samospráva možnost podmínit realizaci soukromých záměrů ve prospěch veřejných zájmů či rozvojem veřejné infrastruktury.

Připomínka

ID 3025493

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 761

Podatel | **HNYKOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T74

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4s3i2pmp

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | veřejná vybavenost Bubny

Vyjádření

Veřejná vybavenost není specifikována, a není tedy možné ji vymáhat.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Veřejná vybavenost je v Metropolitním plánu vymezena pomocí bodů, dále pomocí ploch, které pro ni rezervují plošné výměry, mimo to je její realizace plně umožněna i v rámci obytného využití vymezených transformačních ploch i celé lokality 070 / Nové Bubny. Řešení veřejné vybavenosti je dále zpřesněno v územní studii, která je nepomentuelným podkladem v území a která území podrobněji bilancovala.

Nadto je plocha podmíněna plánovací smlouvou, která vytváří předpoklad pro podrobnější dohodu v území, včetně dohody nad realizací veřejné vybavenosti.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh

MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Připomínka

ID 3025492

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 761

Podatel | **HNYKOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T74

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4s3i2pmp

Lokalita | 068

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Velmi rozsáhlá a nově i podlažně navýšená plocha k transformaci na Rohanském nábřeží má pouze minimální navrženou plochu veřejné vybavenosti, ať už v poměru k vlastnímu rozsahu, tak i při zahrnutí širšího kontextu, kdy například školy v okolním Karlíně jsou nyní často přetíženy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP rozděluje území na předmětné transformační plochy a sousední rozsáhlý park Rohanský ostrov a další Park na Rohanském nábřeží. Tím je vymezen dostatek nestavebních ploch. MPP tím zajišťuje rámec pro vznik kvalitních veřejných prostranství. Vybavenost je v adekvátní míře přímo vymezena a další je součástí sousední lokality Palmovka. Cenu nových bytů MPP přímo neovlivní. Nicméně kapacity jsou navrženy tak, aby byla daná plocha zastavěna přiměřeně kapacitní zástavbou, takže cenu pozemku lze rozdělit mezi víc bytových jednotek. Navíc se tím využije skvělá lokalita v širším centru, která je napojená na různou kolejovou dopravu.

Připomínka

ID 3025495

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 761

Podatel | **HNYKOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T74

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4s3i2pmp

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

Není specifikována podoba občanské vybavenosti, která tak negarantuje městu možnost vymáhat její vznik či odpovídající rozsah.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu vytváří územní podmínky pro vznik občanské vybavenosti prostřednictvím vymezení ploch, bodů a parametrického stanovení podílů veřejné vybavenosti a stanovením přípustného využití v obytných a produkčních lokalitách. Garantovat budoucí realizaci konkrétních staveb vybavenosti však územním plánem nelze, taková garance by neodpovídala roli územního plánu pro stanovení koncepcí pro rozvoj daných území. Územní plán vymezuje prostřednictvím svých nástrojů plochy, které umožňují a podporují budoucí žádoucí podoby využití území, konkrétní realizace je na základě podrobnějších dokumentací předmětem následných řízení. Pro strategická a důležitá rozvojová území byla na základě výsledků veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu stanovena podmíněnost plánovacími smlouvami, v rámci kterých má samospráva možnost podmínit realizaci soukromých záměrů ve prospěch veřejných zájmů či rozvojem veřejné infrastruktury.

Připomínka

ID 3030061

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 761

Podatel | **HNYKOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S86

Identifikátor podání Portálu Pražana | q874qbuv

Lokalita | 068

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Veřejný vybavenost Rohanského ostrova

Vyjádření

Výrazné zvýšení podlažnosti bez adekvátně korespondujícího navýšení veřejné vybavenosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP rozděluje území na předmětné transformační plochy a sousední rozsáhlý park Rohanský ostrov a další Park na Rohanském nábřeží. Tím je vymezen dostatek nestavebních ploch. MPP tím zajišťuje rámec pro vznik kvalitních veřejných prostranství. Vybavenost je v adekvátní míře přímo vymezena a další je součástí sousední lokality Palmovka. Cenu nových bytů MPP přímo neovlivní. Nicméně kapacity jsou navrženy tak, aby byla daná plocha zastavěna přiměřeně kapacitní zástavbou, takže cenu pozemku lze rozdělit mezi víc bytových jednotek. Navíc se tím využije skvělá lokalita v širším centru, která je napojená na různou kolejovou dopravu.

Připomínka

ID 3025509

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 770

Podatel | **RK PRINC s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH85F

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4ujfk8k4

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**Připomínka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín v k.ú:
Lipence, obec Praha.****Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání
připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089,
2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuti jako stavební a žádám
o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky
navazovala na přilehlé stavební parcely.****Odůvodnění****RK PRINC s.r.o.****IČO: 02551969****Hanusova 353/12, Praha 4, 140 00****Zastoupena jednatelem**podává nesouhlasnou připomínku k Metropolitnímu plánu konkrétně
k území - 406/Kazín z následujících důvodů:Podle návrhu **změny z roku 2025 oproti roku 2022** Metropolitního
došlo ke změně jak v grafické tak i textové části ve výše uvedeném
území, které zahrnuje parcely přiléhající k ulici Na Lhotkách například
p.č. 2005/01, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2027, 2030/1, 2030/2, 2029,
2032, 2031, 2090, 2089, 2090/1, 2088/4, 2088/3, 2091/2, 2092/5,
2092/7, 2092/6 z nichž jen některé jsou nelogicky zahrnuty do
stavebních bloků **zahrady** ve struktuře zahradního města a jiné
naopak zahrnuty do zahrádkových osad. Toto diskriminační členění
nemá v této lokalitě u přilehlých parcel v ulici Na Lhotkách žádné

opodstatnění. A to jak z důvodu, že všechny parcely jsou stejné svým charakterem a funkcí všechny odpovídají svým charakterem stavebním parcelám zahrady ve struktuře zahradního města. Žádná z uvedených parcel neodpovídá zahrádkové osadě, všechny jsou odděleny vlastními ploty, nemají žádné společné budovy, zařízení atd. které je typické pro osady. Všechny jsou zasítovány a vhodné k trvalému bydlení, k čemuž jsou již dnes využívány.

Vzhledem k tomu jak se tato lokalita vyvinula od dob minulých zde díky tomu panuje větší klid, bezpečnost a pořádek. Bylo by na místě snahu obyvatel těchto parcel podpořit.

Všichni pevně věříme, že si před vyhodnocením připomínky řádně prostudujete danou lokalitu včetně odůvodnění krycího listu který jste vy a vaši kolegové dávali dohromady a který přímo navádí ke kladnému vyřízení tohoto požadavku. A pevně věřím, že rozhodnete správně tak že zarovnáte hranici stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města dle návrhu, tak aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 v tomto území byli klasifikovány správně vzhledem ke svému charakteru, využití a funkci.

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuty jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

S pozdravem

podatel

RK PRINC s.r.o.

IČO: 02551969

Hanusova 353/12, Praha 4, 140 00

Zastoupena jednatelem

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030019

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 770

Podatel | **RK PRINC s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJXXY

Identifikátor podání Portálu Pražana | q2s8tkns

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

**Připomínka proti Metropolitnímu plánu - 610/-/159 Komunikace
Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed**

Odůvodnění

Adresát:

Magistrát hlavního města Prahy (MHMP)

Odbor územního rozvoje

Mariánské náměstí 2/2

110 01 Praha 1

Podatel:

RK PRINC s.r.o.

IČO: 02551969

Hanusova353/12, Praha 4, 140 00

Zastoupena jednatelem Petrem Vopěnkou, Sezimova 481/15

Praha 4, 140 00

nar. 28.09.1970

V Praze dne 01.12.2025

Věc: Připomínka proti Metropolitnímu plánu - 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed

Vážený pane/paní,

tímto podávám připomínku k Metropolitnímu plánu - 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed
z následujících důvodů:

I. Ochrana přírody dle zákona č. 114/1992 Sb.

Kyjovský potok je v místě jeho vyústění k Jílovišťské obklopen lesem. Jde o historický vodní tok, obklopený vzrostlými, staletými stromy, které utvářejí tzv. **údolní nivu, tedy významný krajinný prvek dle § 3 odst. 1 písm. b) a dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je nutné k takovému zásahu opatřit stanovisko orgánů ochrany životního prostředí.** Tyto významné krajinné prvky jsou chráněny zákonem před poškozováním a ničením. Stavba plánované dvouproude silnice tímto místem by vyžadovala vykácení této údolní nivy a její naprosté zničení v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. Povinnost chránit přírodní hodnoty a kvalitu bydlení vyplývá i z § 18 odst. 4 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb.

Samotné kácení vzrostlých stromů je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody upraveno v §7 Ochrana dřevin, §8 Povolení ke kácení dřevin a v § 9 Náhradní výsadba a odvozy. Navíc jsou v místě i 200 leté památné stromy podle § 46 tohoto zákona, které je dle § 46 odst. 2 zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji.

II. Biotop chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb.

Plánovaná komunikace má vést přes pozemek 2368/1, k.ú. Lipence, který je vzrostlým lesem kolem Kyjovského potoka s hodnotnými, starými stromy. Jedná se o místní park, který slouží k procházkám a k rekreaci. Zničení tohoto významného krajinného prvku znehodnotí ekologickou hodnotu lokality a Lipenců jako celku. Opakovaně zde byly pozorovány druhy: ledňáček říční (Alcedo atthis - zvláště chráněný druh), volavky popelavé (Ardea cinerea - přísně chráněný druh), datel černý (Dryobates Martius), tesaříci (Cerambyx) různých poddruhů, ropuchy obecné (chráněný druh), skokan zelený, netopýří (silně ohrožený druh, zvláště chráněný druh), další výjimečnou i chráněnou floru a faunu. Zničení této lokality silnicí tak zničí lokality pro ekosystém těchto chráněných druhů.

III. Dopravní nebezpečnost

Navrhované MP vedení **nebylo ověřeno ani orientační dopravní studií**. Stávající terén je výškově členitý a překonání rokle potoka je problematické (více než 5m hluboká). Šířkový probíl ul. Jílovišťské je 5,5m a sklonu severním směrem 6-8%. s jednostranným chodníkem v šířce 1m. Napojení do této komunikace v zatáčce před p.č. 314/13 je z bezpečnostních a výhledových poměru zcela nereálné.

Zatáčka Jílovišťské u domu č.p. 550 je z hlediska nehodovosti dle statistik Policie ČR vysoce rizikovou a nebezpečnou, dochází zde k častým nehodám. Silnice je zde úzká a vozidla mají značné problémy se vyhnout. Je zde předepsána rychlost **30 km/hod**. Podle Ústavu soudního znalectví v dopravě ČVUT z listopadu 2025 zde byla naměřena maximální rychlost vozidla 98 km/hod a V85 byla 55 km/hod. 92% vozidel zde překročilo povolenou rychlost.

Závěr:

Závěrem žádám, aby bylo od navrhovaného řešení z důvodu porušení Ústavy, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i dalších legislativních ustanovení upuštěno.

S pozdravem

Petr Vopěnka za RK PRINC s.r.o.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě nezpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu

o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici

v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu): lokalita Jílovištská 550, Praha-Lipence – PM₁₀ 13,25 µg/m³; PM_{2,5} 7,56 µg/m³; NO₂ 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³ bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM₁₀ 12,8-15,4 µg/m³; PM_{2,5} 7,4-8,2 µg/m³; NO₂ 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³ mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM₁₀ 20 µg/m³; PM_{2,5} 10 µg/m³; NO₂ 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v rokli Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci

koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025526

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 781

Podatel | **KREMER IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OOQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 53rt28gp

Lokalita | 040

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna podlažnosti na západním konci ulice Marie Cibulkové na hodnotu 0.

Vyjádření

Po návštěvě IPR a konzultaci s pracovníkem ÚR hl.m. Prahy podávám připomínku k podlažnosti ve čtverci na konci ulice Marie Cibulkové na pozemcích p.č. 1564/1,1564/10, 1559/1, 1559/5 a 1559/9. Připomínka se týká změny podlažnosti v tomto čtverci a to z hodnoty 4 na hodnotu 0.

Odůvodnění

Na pozemcích 1564/1 a 1564/10 ve vlastnictví Hl.m.Prahy je od nepaměti sportoviště, fotbalové hřiště Slavoj Vyšehrad. Pozemek 1559/1 je na konci slepé části ulice, bez obratiště potřebného jak pro obyvatele, služby města, tak i pro složky IZS. Ulice **Marie Cibulkové** byla postavena v roce 1900 jako Libušina a byla postavena v přímce jako vizuelní spojnice kostela sv. Pankráce a věží baziliky sv. Petra a Pavla na Vyšehradě. Jakákoli výstavba na jejím západním konci by tento původní záměr a historickou hodnotu zcela zničila. Ulice Marie Cibulkové je zakončena KONCOVÝM domem č.p.1614/1a na p.č. 1559/2 s okny a balkóny ve štítové části. Možná výstavba na pozemku 1559/1 by nebyla "ukončením" ulice, stála by mimo uliční čáru, nemohla by dodržet odstup od domu 1614/1a na p.č. 1559/2, tento by nepřiměřeně zastiňovala, stejně jako nemovitost v ulici U Jedličkova ústavu na p.č. 1577. Stejně tak je nutné zachovat pěší a dopravní propojení těchto ulic i příjezd přes tento pozemek k areálu Jedličkova ústavu. Jakákoli výstavba na výše zmíněných pozemcích by ve stabilizované blokové zástavbě byla solitérní stavbou a byla by rušivým a nevhodným elementem.

Proto požaduji změnu podlažnosti v tomto čtverci na hodnotu 0.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava textové části odstavce 103 článku 2, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3

a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3029580

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 781

Podatel | **KREMER IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUZU0

Identifikátor podání Portálu Pražana | nhmagkf3

Lokalita | 219, 528

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Snížení navrhované podlažnosti ve čtverci ulic U Kříže a Pod Vidoulí, Praha 5 - Jinonice

Vyjádření

Po odborné konzultaci na IPR s pracovníkem odboru Územního plánování hl. m. Prahy nad **Hlavním výkresem Z02** a výkresem **Schéma výškové regulace S03** podávám následující připomínku: nemovitost č.p. 584 v ulici U Kříže, Praha 5 – Jinonice je na Z02 zakreslena jako možná 6 podlažní budova (+1 ustupující podlaží). V době její výstavby před 25 lety bylo stavebníkovi povoleno vystavět pouze 3 podlaží (+ 1 ustupující v pohledu od uliční čáry). Odůvodněním bylo zajištění plynulého výškového přechodu mezi tehdejšími stávajícími bytovými domy sídliště U Kříže, novostavbou bytého domu na p.č. 764/236 – tedy č.p. 584 a rodinnými domy nasměrem na západ s výškovou regulací 2 podlaží.

V mém zákresu provedeném na hlavním výkresu Z02 jsem označil rozhraní oblasti 528/ U Kříže a 219/Jinonice. Na východní straně této hranice je podlažnost 6, uprostřed podlažnost 4 a na západě podlažnost 2, tedy 6 – 4 – 2, což vypadá logicky. Při detailním pohledu na čtverec schématu výškové regulace na výkresu S03 jsme však zjistili, že většina domu 584 je ve čtverci s výškovou regulací 4. Z požadovaného hlediska plynulého výškového přechodu mezi bytovými domy U Kříže a rodinnými domy Jinonice byla již před 25 lety pro bytový dům 584 povolena pouze podlažnost 3 + 1 podlaží ustupující.

Žádám tedy, aby ve čtverci tvořeném ulicemi Pod Vidoulí a UKříže byla použita výšková regulace podlažnosti na čísle 2 (dva).

Odůvodnění

Bytový dům č.p 584 je již dnes nižší než bytový dům na jeho východní straně a nebude navyšován, k tomu je zapotřebí 100% souhlas vlastníků. Rodinné domy na západní straně domu 584 v ulici Pod Vidoulí mají navrhovanou podlažnost 2. Dům na západní straně ulice Pod Vidoulí s podlažností 2 by v budoucnu mohl být přistaven pouze o 1 ustupující podlaží. Proto žádám, aby ve čtverci tvořeném ulicemi Pod Vidoulí a U Kříže byla použita výšková regulace podlažnosti na čísle 2 (dva).

Tím bude zajištěn záměr plynulého výškového přechodu mezi bytovými a rodinnými domy. Při jiné podlažnosti v tomto čtverci dojde ke stavu, že mezi současnou zástavbou v západní části ulice Pod Vidoulí a současnou zástavbou v ulici U Kříže vznikne nemovitost o 2- 3 podlaží převyšující všechny sousední nemovitosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel mimoto uvádí, že čtverec výškové regulace 4 odpovídá rozmezí podlažnosti 2–4 RNP, což odpovídá skutečnému stavu zástavby. V těchto případech lze uplatnit čl. 102 odstavec 2: "Pokud plocha výškové regulace zasahuje do více lokalit s rozdílným typem struktury a výška stávající zástavby v jedné z lokalit neodpovídá stanovenému rozmezí podlažnosti, odvozuje se maximální počet RNP pro nové budovy ve stabilizovaných plochách od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Obdobně se postupuje při stanovování maximálního počtu RNP pro nové budovy na rozhraní různých typů zástavby v lokalitách s typem struktury (04) heterogenní struktura a v rámci areálů v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura."

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025527

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 782

Podatel | **KASA PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY13QQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 543zcy2j

Lokalita | 238

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Odstranění podmínky uzavření plánovací smlouvy
k pozemku parc. č. 1248/1

Vyjádření

Jako zástupce společnosti Spořická s.r.o., která je vlastníkem pozemku parc. č. 1248/1 v katastrálním území Dolní Chabry, podáváme tímto v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, následující p ř i p o m í n k u k návrhu Metropolitního plánu, konkrétně k navrhované změně v severovýchodní části k.ú. Dolní Chabry. Touto připomínkou zásadně nesouhlasíme s tím, aby změna funkčního využití a podmínek pro níže uvedené pozemky v severní a jižní části dotčeného území byla vázána na podmínku uzavření plánovací smlouvy. Požadujeme, aby tato podmínka byla u dotčených pozemků v severní a jižní části z návrhu plánu vypuštěna.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu počítá s rozsáhlejší změnou v k.ú. Dolní Chabry, která je rozdělena do tří logických celků, avšak chybně je u všech celků aplikována podmínka uzavření plánovací smlouvy. Tato podmínka je relevantní pouze pro centrální část území.

1. Centrální část (Rozvojové území) Pozemky parc. č. 1236/1 a parc. č. 1235/4 (vše v k.ú. Dolní Chabry) tvoří velké, ucelené rozvojové území. Rozumíme tomu, že u tohoto území hlavní město Praha, resp. městská část, podmiňuje změnu funkčního využití podpisem plánovací smlouvy, která bude řešit související infrastrukturu. Tuto část připomínkou nenapadáme.

2. Severní část (Předmět našeho nesouhlasu) Do stejného režimu (podmínka plánovací smlouvy) však byly v návrhu omylem zahrnuty i pozemky v severní části, konkrétně:

- parc. č. 1248/1 (ve vlastnictví naší společnosti)

- parc. č. 1248/2
 - parc. č. 1247/3
- (vše v k.ú. Dolní Chabry)

Důvod pro vyjmutí: Tyto pozemky jsou od centrálního rozvojového území (viz bod 1) zjevně a fakticky odděleny, a to komunikací (ulicí Spořickou). Mají odlišné vlastníky a s centrálním územím nemají žádnou majetkovou, funkční ani dopravní souvislost. Budoucí rozvoj na těchto třech pozemcích je zcela nezávislý na rozvoji velkého území jižně od ulice Spořické. Podmiňovat jejich využití plánovací smlouvou, která má být uzavřena pro jiné území s jinými vlastníky, je proto věcně nesprávné, nelogické a pro vlastníky pozemků v severní části diskriminační.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Podmíněnost plánovací smlouvou byla vymezena na základě rovné a transparentní níže popsané metodiky.

Smlouva jako soukromoprávní smlouva nebyla zveřejněna v Národním geoportálu územního plánování a pořizovatel nemohl mít k dispozici informaci o jejím uzavření. Nadto pořizovatel není povinen brát v potaz soukromoprávní závazky městských částí.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti

v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025531

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 784

Podatel | **HAZUKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1AK7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 56dqjhpK

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka

Vyjádření

Namítka: Čast parcely v platnem Uzemnim planu vedena jako NL/OB-A, mela byt v novem Uzemnim planu zmenena na OB avsak zmena v planovanem Metropolitnim planu toto absolutne nerespektuje. Zadam zmenu casti parcely (2342/69) z NL/OB-A na OB dle puvodniho UP

Stejne jako vedlejsi parcela 2342/68

Odůvodnění

Pozemek jsem zakoupil v roce 2007 s opraveným předpokladem, že v budoucím UP po roce 2010 bude z klasifikace NL/OB-A zmenena na stavební OB. Tuto skutečnost jsem konzultoval jak na MČ tak na MHMP odbor ÚP. Na základě těchto skutečností mi již 17.6.2008 byl vydán souhlas 008112/ODUZP/Dh s umístěním stavby a byla vydána stavební povolení na kompletní zásitování dotyčné parcely (kanalizace, voda, plyn, elektrina), vše bylo realizováno a radně zkoloudováno. Obec se podíla na realizaci příjezdové komunikace a vybudování vjezdu na parcelu(y) a přijala příspěvek na rozvoj obce. Dale jsem zadal o změnu UP s následným následným vyjádřením MHMP, že do realizace nového UP nebudou žádné změny povolovány.

Navrhovaný Metropolitní plán znehodnocuje moje investice do všech staveb

na uvedené parcele provedené v době neexistence nového návrhu.

Taktez

mari investice mestske casti do prijezdove komunikace, na ktere se podilim jak vlastni investice tak pozemkem. Taktez mari i muj prispevek

obci na obecni rozvoj obce. Veskera souhlasna stanoviska obce svedci o

zameru obce toto uzemie zastavet. Jako precedens uvadam, ze na stejne

2

Pracovní verze

sousedicim pozemku NL/OB-A 2342/47/29 byla vystavba povolena ai zrealizovana i pres nesoulad s tehdejsim uzemnym planem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026950

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcru

Lokalita | 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1) Importovaná Připomínka 13 - ČEK - Rozdělení
transformační plochy

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Kolbenova - rozdělení plochy 411/082/2035 na menší celky

Požadujeme rozdělit zastavitelnou transformační plochu 411/082/2035 na logické celky odpovídající majetkoprávním vztahům – 3 menší plochy s majoritními vlastníky SKANSKA / VIVUS / Praga Centrum a.s. + Pragovka s.r.o. - viz příloha "schéma rozdělení lokality).

Odůvodnění

Požadavek na územní studii veřejných prostranství a veřejné vybavenosti dle Čl. 77 odst. 4 pro umožnění výstavby v rámci plochy 411/082/2035, je ve výsledku skrytou stavební uzávěrou. Plocha zahrnuje cca 13 různých majitelů, který může kdykoliv svůj souhlas se studií odvolat.

Rozvoj území ve vlastnictví Skanska Reality, Cronesta ale i Vivus je dlouhodobě potvrzen dohodou s městskou částí Praha 9 – viz vyjádření MČ z roku 2016. Na základě této dohody již byly vystavěny části řešeného území a další fáze jsou již projednány s dotčenými orgány anebo jsou v projekční přípravě - viz rozhodnutí pro dotčené záměry v této ploše. Nástroj komplexní urbanistické studie je

kontraproduktivní a vedl by v rozporu s cíli MPP k zastavení rozvoje celého území.

Skanska Reality má uzavřeny (částečně již realizovány) smluvní tituly s MČ P9 o rozvoji lokality, které by nemohla realizovat v případě nutnosti koordinace svého záměru s všemi vlastníky dotčenými v ploše 411/082/2035.

Přílohy:

schéma dělení;

Souhlas MČ P9 z roku 2016; Souhlas IPR ke studii území etap 3-5;

Zápis KRU MČ P9 – souhlas se studií území etap 3-5;

Územní rozhodnutí pro záměr VIVUS č.j.
MCP09/058704/2018/OVUR/JR;

Územní rozhodnutí pro záměr CRONESTA č.j.
MCP09/045339/2018/OVUR/JR;

ZUR ZSPD pro záměr SKANSKA etapa 2.2
MCP09/093191/2021/OVUR/Fri;

ZUR ZSPD pro záměr SKANSKA etapa 2.1
MCP09/043358/2022/OVUR/Fri;

Žádost o společné povolení pro záměr SKANSKA etapa 3+4 ze dne 6.12.2021;

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026947

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcrv

Lokalita | 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 10) Importovaná Připomínka 27 - ČEK - OVmin

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

parametr OVmin

V rámci zastavitelné transformační plochy 411/082/2035 požadujeme snížit podíl občanské vybavenosti (OVmin) na 3% z původních 5%.

Odůvodnění

V rámci záměru Čtvrť Emila Kolbena, který je kladně projednán s IPR (vyjádření 268/21/RDE, 1269/21/RDE ze dne 9.7.2021) a komisí územního rozvoje MČP9 (zápis komise ze dne 10.11.2021) a s podanou žádostí o společné povolení zde dne 6.12.2021 je navržena zástavba s podílem občanské vybavenosti nad 3%. Záměr je dále kladně projednán s DOSS viz příložená tabulka. Záměr je vyvíjen v dlouhodobém konsenzu s MČ P9, 10.6.2016 bylo vydáno souhlasné stanovisko městské části s urbanistickou studií na základě kterého jsou dále vyvíjeny jednotlivé fáze projektu. V území dále již existuje stávající veřejná vybavenost na pozemcích Pragovka, Medipo, Vila Codeco, Metro a požadavek 5% není v tomto území účelný. Přílohy: Souhlas MČ P9 z roku 2016; Souhlas IPR ke studii území etap 3-5; Zápis KRU MČ P9 – souhlas se studií území etap 3-5; Žádost o společné povolení pro záměr SKANSKA etapa 3+4 ze dne 6.12.2021; Situace pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyjádření IPR Praha pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;
Vyjádření MČ Praha 9 pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026948

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcr

Lokalita | 025, 082, 752, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 11) Importovaná Připomínka 28 - ČEK - UPmin

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

parametr UPmin

V rámci zastavitelné transformační plochy 411/082/2035 požadujeme snížit minimální podíl uličních prostranství (UPmin) na 30 % z původních 35 %.

Odůvodnění

V rámci záměru Čtvrť Emila Kolbena, který je kladně projednán s IPR (vyjádření 268/21/RDE, 1269/21/RDE ze dne 9.7.2021) a komisí územního rozvoje MČP9 (zápis komise ze dne 10.11.2021) a s podanou žádostí o společné povolení zde dne 6.12.2021 je navržena zástavba s podílem uličních prostranství do 30 %. Záměr je dále kladně projednán s DOSS viz přiložená tabulka. Záměr je vyvíjen v dlouhodobém konsenzu s MČ P9, 10.6.2016 bylo vydáno souhlasné stanovisko městské části s urbanistickou studií na základě kterého jsou dále vyvíjeny jednotlivé fáze projektu. Přílohy: Souhlas MČ P9 z roku 2016; Souhlas IPR ke studii území etap 3-5; Zápis KRU MČ P9 – souhlas se studií území etap 3-5; Žádost o společné povolení pro záměr SKANSKA etapa 3+4 ze dne 6.12.2021; Situace pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5; Vyjádření IPR Praha pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5; Vyjádření MČ Praha 9 pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026949

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcr

Lokalita | 025, 082, 752, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 13) Importovaná Připomínka 29 - ČEK - Hladina věží

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Podíl hladiny věží

V rámci zastavitelné transformační plochy 411/082/2035 požadujeme zvýšení podílu hladiny věží z 50% na 65%

Odůvodnění

V rámci záměru Čtvrť Emila Kolbena, který je kladně projednán s IPR (vyjádření 268/21/RDE, 1269/21/RDE ze dne 9.7.2021) a komisí územního rozvoje MČP9 (zápis komise ze dne 10.11.2021) a s podanou žádostí o společné povolení zde dne 6.12.2021 je navržena zástavba s podílem hladiny věží do 65%. Záměr je dále kladně projednán se všemi DOSS a 10.6.2016 bylo vydáno souhlasné stanovisko městské části s urbanistickou studií (aktualizované souhlasné stanovisko vydáno 17.5.2017). Přílohy: Souhlas MČ P9 z roku 2016; Souhlas IPR ke studii území etap 3-5; Zápis KRU MČ P9 – souhlas se studií území etap 3-5; Žádost o společné povolení pro záměr SKANSKA etapa 3+4 ze dne 6.12.2021; Situace pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5; Vyjádření IPR Praha pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5; Vyjádření MČ Praha 9 pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026951

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcru

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 14) Pozitivní připomínka - Nedokončené záměry

Vyjádření

Souhlas s článkem 167 (Nedokončené záměry)

Odůvodnění

Souhlasíme se zněním článku 167 (Nedokončené záměry). Pro nás jako investora je toto ustanovení důležité z hlediska předvídatelnosti s ohledem na vývoj a posuzování rozpracovaných projektů.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026939

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcr

Lokalita | 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 2) Importovaná Připomínka 15 - ČEK - Hladina věží

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Podíl hladiny věží

V rámci zastavitelné transformační plochy 411/082/2035 požadujeme zvýšení podílu hladiny věží z 50% na 65%

Odůvodnění

V rámci záměru Čtvrť Emila Kolbena, který je kladně projednán s IPR (vyjádření 268/21/RDE, 1269/21/RDE ze dne 9.7.2021) a komisí územního rozvoje MČP9 (zápis komise ze dne 10.11.2021) a s podanou žádostí o společné povolení zde dne 6.12.2021 je navržena zástavba s podílem hladiny věží do 65%. Záměr je dále kladně projednán se všemi DOSS a 10.6.2016 bylo vydáno souhlasné stanovisko městské části s urbanistickou studií (aktualizované souhlasné stanovisko vydáno 17.5.2017).

Přílohy:

Souhlas MČ P9 z roku 2016;

Souhlas IPR ke studii území etap 3-5;

Zápis KRU MČ P9 – souhlas se studií území etap 3-5;

Žádost o společné povolení pro záměr SKANSKA etapa 3+4 ze dne 6.12.2021;

Situace pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyjádření IPR Praha pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyjádření MČ Praha 9 pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026940

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcru

Lokalita | 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 3) Importovaná Připomínka 16 - ČEK - OVmin

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Parametr OVmin

V rámci zastavitelné transformační plochy 411/082/2035 požadujeme snížit podíl občanské vybavenosti (OVmin) na 3% z původních 5%.

Odůvodnění

V rámci záměru Čtvrť Emila Kolbena, který je kladně projednán s IPR (vyjádření 268/21/RDE, 1269/21/RDE ze dne 9.7.2021) a komisí územního rozvoje MČP9 (zápis komise ze dne 10.11.2021) a s podanou žádostí o společné povolení zde dne 6.12.2021 je navržena zástavba s podílem občanské vybavenosti nad 3%. Záměr je dále kladně projednán s DOSS viz příložená tabulka. Záměr je vyvíjen v dlouhodobém konsenzu s MČ P9, 10.6.2016 bylo vydáno souhlasné stanovisko městské části s urbanistickou studií na základě kterého jsou dále vyvíjeny jednotlivé fáze projektu. V území dále již existuje stávající veřejná vybavenost na pozemcích Pragovka, Medipo, Vila Codeco, Metro a požadavek 5% není v tomto území účelný. Přílohy: Souhlas MČ P9 z roku 2016; Souhlas IPR ke studii území etap 3-5; Zápis KRU MČ P9 – souhlas se studií území etap 3-5; Žádost o společné povolení pro záměr SKANSKA etapa 3+4 ze dne 6.12.2021; Situace pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyjádření IPR Praha pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;
Vyjádření MČ Praha 9 pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026941

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcr

Lokalita | 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 4) Importovaná Připomínka 17 - ČEK - UPmin

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Parametr UPmin

V rámci zastavitelné transformační plochy 411/082/2035 požadujeme snížit minimální podíl uličních prostranství (UPmin) na 30 % z původních 35 %.

Odůvodnění

V rámci záměru Čtvrť Emila Kolbena, který je kladně projednán s IPR (vyjádření 268/21/RDE, 1269/21/RDE ze dne 9.7.2021) a komisí územního rozvoje MČP9 (zápis komise ze dne 10.11.2021) a s podanou žádostí o společné povolení zde dne 6.12.2021 je navržena zástavba s podílem uličních prostranství do 30 %. Záměr je dále kladně projednán s DOSS viz přiložená tabulka. Záměr je vyvíjen v dlouhodobém konsenzu s MČ P9, 10.6.2016 bylo vydáno souhlasné stanovisko městské části s urbanistickou studií na základě kterého jsou dále vyvíjeny jednotlivé fáze projektu. Přílohy: Souhlas MČ P9 z roku 2016; Souhlas IPR ke studii území etap 3-5; Zápis KRU MČ P9 – souhlas se studií území etap 3-5; Žádost o společné povolení pro záměr SKANSKA etapa 3+4 ze dne 6.12.2021; Situace pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5; Vyjádření IPR Praha pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5; Vyjádření MČ Praha 9 pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026942

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcrv

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 5) Importovaná Připomínka 18 - ČEK II etapa - Výšková regulace

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Výšková regulace ČEK 2.2

Požadujeme změnu výškové regulace ze stávajících hladiny 6 na hladinu 12.

Odůvodnění

Je vydáno rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MCP09/043358/2022/OVÚR/Fri, které je v nabyté právní moci. Toto rozhodnutí umísťuje budovu o 10NP. Snížení regulované výšky v rozporu s vydanými rozhodnutími v právní moci by došlo k zásahu do vlastnických práv majitele pozemku a cca dalších 180 vlastníků bytových a nebytových jednotek.

Příloha: rozhodnutí SÚ č.j. MCP09/043358/2022/OVÚR/Fri

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026943

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcru

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 6) Importovaná Připomínka 19 - ČEK IV. etapa - Výšková regulace

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Výšková regulace ČEK 4

Požadujeme změnu výškové regulace ze stávajících hladiny 6 na hladinu 8.

Odůvodnění

V rámci záměru Čtvrť Emila Kolbena, který je kladně projednán s IPR (vyjádření 268/21/RDE, 1269/21/RDE ze dne 9.7.2021) a komisí územního rozvoje MČP9 (zápis komise ze dne 10.11.2021) a s podanou žádostí o společné povolení zde dne 6.12.2021 je navržena zástavba s podílem uličních prostranství nad 30%. Záměr je dále kladně projednán s DOSS viz příložená tabulka a 10.6.2016 bylo vydáno souhlasné stanovisko městské části s urbanistickou studií (aktualizované souhlasné stanovisko vydáno 17.5.2017).

Přílohy:

Souhlas MČ P9 z roku 2016;

Souhlas IPR ke studii území etap 3-5;

Zápis KRU MČ P9 – souhlas se studií území etap 3-5;

Žádost o společné povolení pro záměr SKANSKA etapa 3+4 ze dne 6.12.2021;

Situace pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyjádření IPR Praha pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyjádření MČ Praha 9 pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026944

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcru

Lokalita | 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 7) Importovaná Připomínka 23 - ČEK - Rozdělení
transformační plochy

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Kolbenova - rozdělení plochy 411/082/2035 na menší celky

Požadujeme rozdělit zastavitelnou transformační plochu 411/082/2035 na logické celky odpovídající majetkoprávním vztahům – 3 menší plochy s majoritními vlastníky SKANSKA / VIVUS / Praga Centrum a.s. + Pragovka s.r.o. - viz příloha "schéma rozdělení lokality).

Odůvodnění

Požadavek na územní studii veřejných prostranství a veřejné vybavenosti dle Čl. 77 odst. 4 pro umožnění výstavby v rámci plochy 411/082/2035, je ve výsledku skrytou stavební uzávěrou. Plocha zahrnuje cca 13 různých majitelů, který může kdykoliv svůj souhlas se studií odvolat.

Rozvoj území ve vlastnictví Skanska Reality, Cronesta ale i Vivus je dlouhodobě potvrzen dohodou s městskou částí Praha 9 – viz vyjádření MČ z roku 2016. Na základě této dohody již byly vystavěny části řešeného území a další fáze jsou již projednány s dotčenými orgány anebo jsou v projekční přípravě - viz rozhodnutí pro dotčené záměry v této ploše. Nástroj komplexní urbanistické studie je

kontraproduktivní a vedl by v rozporu s cíli MPP k zastavení rozvoje celého území.

Skanska Reality má uzavřeny (částečně již realizovány) smluvní tituly s MČ P9 o rozvoji lokality, které by nemohla realizovat v případě nutnosti koordinace svého záměru s všemi vlastníky dotčenými v ploše 411/082/2035.

Přílohy:

schéma dělení;

Souhlas MČ P9 z roku 2016; Souhlas IPR ke studii území etap 3-5;

Zápis KRU MČ P9 – souhlas se studií území etap 3-5;

Územní rozhodnutí pro záměr VIVUS č.j.
MCP09/058704/2018/OVUR/JR;

Územní rozhodnutí pro záměr CRONESTA č.j.
MCP09/045339/2018/OVUR/JR;

ZUR ZSPD pro záměr SKANSKA etapa 2.2
MCP09/093191/2021/OVUR/Fri;

ZUR ZSPD pro záměr SKANSKA etapa 2.1
MCP09/043358/2022/OVUR/Fri;

Žádost o společné povolení pro záměr SKANSKA etapa 3+4 ze dne 6.12.2021;

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026945

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcru

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 8) Importovaná Připomínka 25 - ČEK IV. etapa - Výšková regulace

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

výšková regulace ČEK 4

Požadujeme změnu výškové regulace ze stávajících hladiny 6 na hladinu 8.

Odůvodnění

V rámci záměru Čtvrť Emila Kolbena, který je kladně projednán s IPR (vyjádření 268/21/RDE, 1269/21/RDE ze dne 9.7.2021) a komisí územního rozvoje MČP9 (zápis komise ze dne 10.11.2021) a s podanou žádostí o společné povolení zde dne 6.12.2021 je navržena zástavba s podílem uličních prostranství nad 30%. Záměr je dále kladně projednán s DOSS viz přiložená tabulka a 10.6.2016 bylo vydáno souhlasné stanovisko městské části s urbanistickou studií (aktualizované souhlasné stanovisko vydáno 17.5.2017). Přílohy: Souhlas MČ P9 z roku 2016; Souhlas IPR ke studii území etap 3-5; Zápis KRU MČ P9 – souhlas se studií území etap 3-5; Žádost o společné povolení pro záměr SKANSKA etapa 3+4 ze dne 6.12.2021; Situace pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5; Vyjádření IPR Praha pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5; Vyjádření MČ Praha 9 pro EIA – záměr SKANSKA etapa 3+4+5;

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026946

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZCZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq6pfcr

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 9) Importovaná Připomínka 26 - ČEK II. etapa - Výšková regulace

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

výšková regulace ČEK 2.2

Požadujeme změnu výškové regulace ze stávajících hladiny 6 na hladinu 12.

Odůvodnění

Je vydáno rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MCP09/043358/2022/OVÚR/Fri, které je v nabyté právní moci. Toto rozhodnutí umísťuje budovu o 10NP. Snížení regulované výšky v rozporu s vydanými rozhodnutími v právní moci by došlo k zásahu do vlastnických práv majitele pozemku a cca dalších 180 vlastníků bytových a nebytových jednotek. Příloha: rozhodnutí SÚ č.j. MCP09/043358/2022/OVÚR/Fri

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3028329

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ0JKC

Identifikátor podání Portálu Pražana | hdj3njws

Lokalita | 178

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 1) Importovaná Námitka 30 - Kbely - Výšková regulace

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Změna výškové regulace

Požadujeme změnit výškovou regulaci, tzn. navýšit podlažnost 4 na podlažnost 6.

Odůvodnění

Výšková regulace /podlažnost 4/ neodpovídá ÚR stavby “OS Nová Toužimská” č.j. MCP09/018039/2018/OVUR/JR, které nabylo právní moci dne 25.7.2019.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3028330

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ0JKC

Identifikátor podání Portálu Pražana | hdj3njws

Lokalita | 178

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 2) Importovaná námitka 32 - Kbely - Heterogenní zástavba

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Pozitivní připomínka: struktura zástavby /heterogenní/ odpovídá charakteru zástavby dle pravomocného ÚR č.j.

MCP09/018039/2018/OVUR/JR pro OS Nová Toužimská realizovaného na těchto parcelách.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3030065

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CCG

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9apae7e

Lokalita | 229

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | 3) Importovaná - Připomínka 5 - Satalice - Heterogenní struktura

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Námítka vůči typu struktury území

Žádáme o změnu typu struktury pro níže vymezenou oblast území areálu bývalých Českých dřevařských závodů ze struktury vesnické na strukturu heterogenní. Ta má za cíl, dle své definice, vytvářet přechodová území mezi středem a okrajem města s různorodým výškovým uspořádáním, což dle našeho názoru mnohem více reflektuje aktuálně platné územně-plánovací podklady. Navrhovaná vesnická struktura je pak s těmito územně-plánovacími podklady zcela v rozporu, kdy definuje takové kapacity pozemků neodpovídající jeho současným hodnotám a snižuje tak celkovou hodnotu daných pozemků.

Odůvodnění

Požadujeme změnu typu struktury daného území z vesnické na heterogenní, tak aby byly dodrženy kapacity i charakter lokality v souladu s aktuálně platnými územně-plánovacími podklady (ÚP hl. m. Prahy r. vydání 1999, definující zde funkční plochu SV-D a územní studie MČ Satalice z roku 2007). Přílohy: Příloha č. 1 – Územně plánovací podklady (ÚP hl. m. Praha, Změna ÚP č. 3304, Územní studie Satalice, Dokumentace k územnímu řízení) Příloha č. 2 –

Kladné závazné stanovisko MHMP k DÚR (odbor územního řízení)
Příloha č. 3 – List vlastnictví č. 1034

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3030468

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1BZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5k9faif

Lokalita | 580, 637, 187, 601

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | 1) Importovaná Připomínka 7- Malešice - Min. podíl parků a VV

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Námítka týkající se míry využití území

Požadavky na minimální podíl městských parků a minimální podíl občanské vybavenosti jsou v rozporu s vydaným ÚR. Požadujeme snížit minimální podíl městských parků na 0,5% a minimální podíl občanské vybavenosti snížit na 0%. Navržené území je v souladu s platným Územním plánem, kterým se řídíme.

Odůvodnění

Záměr je vyvíjen v dlouhodobém konsenzu s MČ. Záměr byl povolen územním rozhodnutím a navržené koeficienty jsou v rozporu s vydaným Územním rozhodnutím.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3030469

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1BZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5k9faif

Lokalita | 580, 637, 187, 601

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | 2) Importovaná Připomínka 9 - Malešice - Rozsah území

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Námítka vůči rozsahu území

Námítka vůči rozsahu území – žádáme o zohlednění skutečnosti, že náš projekt má vydané ÚR a v souvislosti s tím žádáme o vynětí graficky znázorněného území z většího celku rozvojových ploch, tj. požadujeme rozdělení transformační plochy 411/187/2482 na logické celky odpovídající majetkoprávním vztahům – 3 menší plochy – (Ferna + územně související pozemky / SKANSKA + územně související pozemky / V.K. INVEST + územně související pozemky). Dle našich dostupných informací, se v západní a východní části lokality žádné aktivity týkající se budoucího rozvoje nepřipravují.

Odůvodnění

Požadujeme rozdělit zastavitelnou transformační plochu na logické celky odpovídající majetkoprávním vztahům, existující zástavbě a vydanému územnímu rozhodnutí.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3030467

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1BZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5k9faif

Lokalita | 086, 073, 340

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | 5) Importovaná Připomínka 2 - Radlice - Hybridní struktura

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Připomínka týkající se hybridní struktury

Hybridní struktura je pro náš projekt optimální a nejvíc flexibilní.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3031714

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRBC

Identifikátor podání Portálu Pražana | xyheihjtj

Lokalita | 395, 174, 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | 1) Importovaná námitka 33 - MOCU - dešťová usazovací nádrž

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Dešťová usazovací nádrž SN5 (730/174/1008)

Nesprávné umístění dešťové usazovací nádrže SN5 (730/174/1008)

Odůvodnění

Námitka: Metropolitní plán umísťuje dešťovou usazovací nádrž SN5 (730/174/1008) na část pozemků ve vlastnictví podatele. Není důvod, aby dešťová usazovací nádrž byla umístěna na pozemku soukromého investora, a především její umístění na těchto pozemcích nereflektuje stávající pravomocná rozhodnutí vyšších stupňů správních řízení. Podatel namítá, že dešťová usazovací nádrž SN5 (730/174/1008) nemá být umístěna na pozemcích dle přiloženého LV. Odůvodnění: Nádrž je umístěna v ploše bloku domů na pozemcích v soukromém vlastnictví a Metropolitní plán nijak neodůvodňuje, proč by uvedený objekt a jeho umístění mělo zatěžovat právě majetek podatele, když je možno dosáhnout stejného řešení zatížením jiných pozemků (ještě k tomu ve vlastnictví orgánu veřejné moci). Popsaný zásah do vlastnictví podatele je tak v rozporu s povinností orgánů veřejné moci šetřit práva osob a zasahovat do nich co nejšetrněji a teprve je-li to nevyhnutelné. Dle názoru podatele tyto podmínky splněny nejsou. Nad to jsou v této lokalitě vydána

pravomocná rozhodnutí na stavbu komunikace (konkrétně Stavební povolení vydané Úřadem městské části Praha 12, odborem výstavby, č.j. P12 7881/2022 OVV ze dne 28.2.2022, které nabylo právní moci dne 31.3.2022), vodohospodářských staveb (konkrétně stavební povolení vydané Úřadem městské části Praha 12, odborem životního prostředí č.j. P12 16085/2022 OŽP ze dne 8.4.2022, které nabylo právní moci dne 30.3.2022) a především bytového domu A a bytového domu B (konkrétně stavební povolení vydané Úřadem městské části Praha 12, odborem výstavby, č.j. P12 4219/2022 OVV ze dne 28.1.2022, které nabylo právní moci dne 8.3.2022). Metropolitní plán musí reflektovat stávající povolení a je proto nutné navrhované regulativy uvést do souladu s přesnější projektovou dokumentací tak, aby nenastávaly rozpory mezi plánovací dokumentací různých stupňů.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3031715

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRBC

Identifikátor podání Portálu Pražana | xyheihjtj

Lokalita | 395, 174

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | 2) Importovaná námitka 34 - MOCU - transformační plocha

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Pozitivní připomínka Transformační plocha

Pozitivní připomínka k transformační ploše 174/ Cukrovar Modřany

Odůvodnění

Souhlasíme a velmi pozitivně hodnotíme, že v návrhu Metropolitního plánu pro využití lokality je dotčené území vymezeno jako Zastavitelná obytná lokalita. Ta zahrnuje funkce bydlení, veřejné vybavenosti, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci, což je v souladu s projednanou Koncepční studií této lokality. Dále kladně hodnotíme vymezení plochy náměstí bodem, které se nachází ve středu lokality a je v souladu s navrhovanou urbanistickou strukturou. Z těchto důvodů navrhuje zachování navržené regulace v Metropolitním plánu.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3031719

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRBC

Identifikátor podání Portálu Pražana | xyheihjtj

Lokalita | 174, 932, 395

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | 3) Importovaná námitka 36 - MOCU - výšková regulace
v jižní části území

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Výšková regulace 174 / Cukrovar Modřany

Nevhodná výšková regulace jižní části území 174 / Cukrovar
Modřany

Odůvodnění

Námitka: V části Metropolitního plánu „SO3 – výšková regulace“ je u Transformační plochy 1322 navržena výšková regulace s regulovanými nadzemními podlažími (dále jen „RNP“) pro nově navrženou zástavbu, konkrétně čtverce s hodnotami 6, 6, a 4. (v jihozápadní části území Modřanského cukrovaru). Výšková regulace RNP neodpovídá charakteru lokality při zohlednění historických souvislostí a odporuje představám veřejnosti vzniklým při procesu veřejné participace, jakož i legitimnímu očekávání podatele vytvořeným dosavadními jednáními s MČ Prahy 12. Podatel namítá, že výšková regulace RNP v Transformační ploše 1322 tak má být proto upravena způsobem znázorněným v Příloze tohoto podání tak, že RNP u dvou ploch na jihu území bude zvýšena z navrhované hodnoty 6 na hodnotu 8. Odůvodnění: Transformační plocha 1322 je již několik let předmětem intenzivních projekčních prací a povolovacích řízení. Podatel nechal mimo jiné zpracovat Koncepční

studii řešené transformační plochy označenou jako BROWNFIELD – MODŘANSKÝ CUKROVAR – koncept území vypracovanou CHYBIK+KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o. z listopadu 2017 (dále jen „Koncepční studie“). Uvedená studie slouží také jako výchozí podklad pro projektovou dokumentaci jednotlivých etap navrhované blokové struktury a jednání s MČ Prahy 12. Výškové zónování bylo pečlivě zvažováno a při jeho návrhu byl kladen důraz především na závěry z veřejného projednávání, na vedutu původního cukrovaru a na vytvoření kvalitní urbánní struktury, efektivně pracující s distribucí možných umísťovaných hmot. Výšková regulace RNP v Transformační ploše 1322 ve vztahu k Nemovitostem tak, jak je Metropolitním plánem aktuálně navrhována, neodpovídá navrhovaným výškám zástavby citované projednané Koncepční studie, která byla mimo jiné předložena MČ Prahy 12 a sloužila jako jeden z podkladů pro spolupráci investora a městské části v území. Nad to byla etapizace Záměru podatele (tj. celého souboru Modřanský cukrovar) odsouhlasena usnesením Rady MČ Prahy 12 č. R-112-026-21 ze dne 16.3.2021 (viz https://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=82182), kterou Rada zároveň schválila uzavření smlouvy o uzavření souvisejících budoucích smluv darovacích. Nereflektování závěrů projednané Koncepční studie tak rozbourává mimo jiné i chápání Záměru podatele ze strany veřejnosti vytvořené při procesu veřejné participace, jakož i legitimních očekávání MČ Prahy 12 a podatele jako investora. Nesprávné nastavení výškové hladiny a nereflektování projednané Koncepční studie a nedůvodně podateli znemožňuje realizovat Záměr, za účelem, jehož realizace Pozemek koupil. Výškovou regulací na Pozemku bude podatel nedůvodně a významně zkrácen na svém ústavně garantovaném vlastnickém právu.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3031716

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRBC

Identifikátor podání Portálu Pražana | xyheihjtj

Lokalita | 395, 174, 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | 3) Importovaná připomínka 37 - MOCU - Výšková regulace

Vyjádření

Vyjádření ke: Grafické části – výkresy - Lokalita 174 / Cukrovar Modřany

Namítaný prvek: Výšková regulace

Nevhodně určená výšková regulace v jižní části transformační plochy. Výšková regulace od severu směrem na jih začíná hodnotou 4 a zvyšuje se ve střední části postupně na 6 až 12, následně směrem k jižnímu okraji opět klesá na úroveň 6. V souladu s již zpracovanou studií navrhuje podatel na úpravě regulace v jižní části transformační plochy ze současně navržené úrovně 6 na úroveň 12.

Odůvodnění

Jižní hrana lokality, v níž se nachází také jižní okraj transformační plochy, je vstupní branou do území, výškový akcent je v tomto místě vhodný. Od části lokality s bytovými domy je efektivně oddělena plánovanou tramvajovou tratí 622/-/13 a další plánovanou dopravní infrastrukturou. Tato část lokality bude v majetku města, čímž vzniká potenciál pro kvalitní výškové bodové domy s městskými nebo i sociálními byty s vysokou kapacitou.

Podatelem navržená podlažnost je jedním z klíčových aspektů konsolidace území dohodou mezi podatelem a městem, resp. pražskou developerskou společností. Doporučujeme navýšení podlažnosti k využití území pro plánované dostupné městské bydlení.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je nastavena adekvátně dané kapacitě transformační plochy 411/174/2288, s ohledem na ÚP SÚ HMP odpovídá kapacitě plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F.

Dotčené území je součástí heterogenní struktury (v okrajové části), s návazností na krajinné a plochy a strukturu zahradního města. S ohledem na uvedené rozhraní strukturálního členění je patrné, že podlažnost zástavby se tímto směrem snižuje (naopak severním směrem, s ohledem na stávající zástavbu či plánované záměry, se podlažnost zvyšuje či se zde nachází kombinace vysokopodlažních objektů a objektů s nižší podlažností). Při ul. Komořanská v návaznosti na požadavek, se nachází sportovní areál a nízkopodlažní zástavba, na kterou navazují plochy zeleně a zástavba rodinných domů (do max. 4 NP). Jihovýchodním směrem při ul. Komořanská navazuje areál produkce s převážně nízkými halovými objekty. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Dle čl. 98 odst. 6) textové části Metropolitního plánu platí, že nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy (prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno § 27 odst. 2 PSP, resp. § 20 odst. 2 NPSP).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Připomínka

ID 3025542

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 789

Podatel | **ZDEŇKOVÁ ILONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOM4S

Identifikátor podání Portálu Pražana | 58c5s34u

Lokalita | 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování parku ve volné zástavbě - Chalabalova

Vyjádření

Zachování parku ve volné zástavbě - Chalabalova

Odůvodnění

Souhlasím se zachováním pozemků mezi domy Chalabalova 1610-11 a Chalabalova 1612-13 (parcelní čísla 1165/92, 1165/93 a 1165/25 k.ú. Stodůlky) jako park ve volné zástavbě. Viz usnesení zastupitelstva MČP13 UR 0254/2025 ze dne 09.06.2025, kde MČ nesouhlasí s výstavbou Bytového domu Chalabalova.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025643

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 789

Podatel | **ZDEŇKOVÁ ILONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOM3X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5kzd4wj9

Lokalita | 522, 217

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Hřiště Chalabalova

Vyjádření

Hřiště Chalabalova nemá být stavební blok

Odůvodnění

1. V minulé verzi bylo Hřiště Chalabalova (pozemek 1165/37 v k.ú. Stodůlky a okolní) v

Metropolitním plánu označeno jako Park ve volné zástavbě, nyní je označeno jako

stavební blok. Je to změna neopodstatněná, na hřišti žádná stavba není.

2. Všechna okolní podobná hřiště jsou označena jako Park ve volné zástavbě, tato změna

tedy byla účelová, týkající se pouze těchto pozemků, které patří developerovi

Rezidence Výhledy s.r.o., Na Návsí 12, Osnice, 25242 Jesenice.

3. Městská část Praha 13 nesouhlasí s výstavbou rezidenčního projektu Bytový dům

Stodůlky na hřišti Chalabalova , viz usnesení Rady Městské části Prahy 13

R 0254/2025 ze dne 09.06.2025 (přiloženo)

4. Magistrát hl.m. Prahy souhlasil s odkupem / výměnou pozemků na hřišti Chalabalova

s developerem (usnesení 26/7 ze dne 11.9.2025, přiloženo), ale tato neodůvodněná

změna na stavební blok může podstatně zdrazit nebo znemožnit tuto výměnu.

5. Změna hřiště na stavební blok jde proti zájmům občanů i města, slouží pouze

finančním zájmům developera.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití OB-čistě obytné), přičemž jeho poloha (okrajová část lokality s modernistickou strukturou, kdy v urbanistických souvislostech je nutno vnímat tento pozemek společně s pozemky parc. č. 1080/13 a 1086/3 v k. ú. Stodůlky jako součást logické kompoziční skupiny okrajových stavebních bloků), návaznosti na okolní zástavbu a dostupná infrastruktura předurčují jeho využití pro stavební rozvoj.

Veřejná vybavenost (např. hřiště) by měla být primárně umísťována na pozemcích ve vlastnictví hlavního města (případně městské části či jiných subjektů ovládaných hl. městem), které umožňují dlouhodobou správu, údržbu a garantovaný veřejný přístup bez omezení. V rámci lokality je navíc zřejmé, že značná část stávajících veřejně přístupných hřišť je situována právě na pozemcích ve vlastnictví hlavního města, což odpovídá standardní praxi při zajišťování veřejné infrastruktury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025545

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 792

Podatel | **Tomáš Doskočil**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCAGB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 59h8xd tq

Lokalita | 081, 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s výstavbou Chodov

Vyjádření

Nesouhlas s výstavbou

Odůvodnění

Rušení občanské vybavenosti

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Řešení MPP je v místě transformační plochy 411/542/2536 odvozeno od pořizované změny ÚP SÚ Z 3454, resp. v místě TR plochy 417/081/1315 od schválené změny ÚP SÚ Z 3518. Obě změny tak byly do MPP zapracovány z důvodu zajištění kontinuity a koordinace územně plánovacích procesů.

V případě lokality 081/Na Jelenách - území je podmíněnou plochou, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, což je dalším nástrojem umožňující vyváženost urbánního rozvoje a umožňuje regulovat dopady výstavby na své okolí a kompenzovat vyvolané nároky na nezbytnou veřejnou infrastrukturu.

Obytné využití v MPP znamená smíšené obytné město, umožňuje umisťovat občanskou vybavenost i bez přímého vymezení, více viz čl. 63 textové části Metropolitního plánu.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna

představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3025548

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 795

Podatel | **FILIP MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ38DD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ajym88i

Lokalita | 335

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rozšíření rekreační lokality v areálu SK Uhelné sklady Praha

Vyjádření

V lokalitě je vymezené zastavitelné rekreační území v areálu SK Uhelné sklady. Do této oblasti však **není zahrnuta** jihovýchodní část (cíp) pozemku p.č. 606/1 a pozemky p.č. 614/2 a 614/4, vše k.ú. Košíře. V této části Metropolitního plánu by měla být provedena změna.

Odůvodnění

Zmíněné pozemky jsou původními sportovišti (s dodnes funkčními tenisovými kurty na pozemku p.č. 614/2 a **velmi vhodným rozvojovým územím** pro dostavbu dalších sportovišť v uceleném areálu. Takových území je v Praze přitom kritický nedostatek a Metropolitní plán by neměl tuto příležitost opomíjet.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP stabilizuje a podporuje stávající rekreační vybavenost ve vhodném rozsahu vzhledem k terénní situaci a předpokládané využitelnosti pozemků. Pozemky se stávajícími tenisovými kurty jsou určeny k přestavbě stanovením míry využití platného ÚP SÚ, MPP tento právní stav respektuje a rekreační vybavenost nevymezuje vzhledem k možnému dotčení vlastnických práv.

Z hlediska požadavku na vymezení rekreační vybavenosti na severovýchodě řešeného území se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na

svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028372

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 796

Podatel | **MLUVKOVÁ BARBORA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G6S

Identifikátor podání Portálu Pražana | hnni6bcn

Lokalita | 758

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | PŘIPOMÍNKA - Na Konvářce - celek

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Označení území dle MPP

Lokalita 758 Pražský Semmering I.

(aktuálně zařazené dotčené pozemky)

Dotčené pozemky:

5005/1, 5005/3, 5005/4, 5005/5, 5005/6, 5005/7, 5005/8, 5005/9,
5005/10, 5005/11, 5005/12

v k. ú. Smíchov

1/ Předmět připomínky

Podávám připomínku proti zařazení výše uvedených pozemků do lokality 758 Pražský Semmering I. (železniční infrastruktura). Žádám o přeřazení do lokality 342 / Konvářka – Z(06) O [S], tzn. Do stabilizovaného obytného území zahradního města, jehož jsou pozemky dlouhodobě součástí a ke kterému funkčně i urbanisticky náleží.

2/ Návrh řešení

Navrhuji:

Vyjmout dotčené pozemky z lokality 758 / Pražský Semmering I.
a zařadit jej do lokality 342 / Konvářka – Z(06) O [S].

Tím budou pozemky **urbanisticky i funkčně** sjednoceny s okolní obytnou strukturou.

Odůvodnění

3/ Odůvodnění připomínky

a) Reálné využití území

Všechny pozemky slouží dlouhodobě jako **garáže a dopravní zázemí rezidentů** v lokalitě Konvářka. Jde o **dopravní zázemí pro rezidenty**, nikoliv o železniční infrastrukturu. Nemají žádnou funkční vazbu na železniční infrastrukturu ani její provozní potřeby.

b) Nesoulad s urbanistickou strukturou

Zařazení pozemků do lokality Pražský Semmering vytváří výběžek železniční lokality do stabilizovaného obytného území zahradního města. Pozemky urbanisticky nenáleží k železničnímu koridoru, ale ke stabilizovanému obytnému území, jehož je nyní funkční součástí.

c) Neexistence relevantního rozvojového záměru železnice

Správa železnic **nepředložila** žádný schválený projekt nebo investiční záměr, který by využití těchto pozemků pro železnici jakkoli vyžadoval. Není znám žádný projekt využití pozemků ve prospěch železnice.

d) Probíhající majetkoprávní vypořádání se Správou železnic

Dotčené pozemky jsou předmětem probíhajícího jednání mezi mnou a Správou železnic o směně pozemků v souvislosti se stavbou „Optimalizace trati Černošice (včetně) – odb. Berounka (mimo)“, jichž jsem vlastníkem (p.č. 4395 a 4396 v katastrálním území Černošice).

e) Nesoulad s principy MPP – stabilizované plochy

Citace MPP:

„Ve stabilizovaných plochách se má zachovat charakter a prostorová skladba zástavby a funkcí.“ (čl. 98 a návazná ustanovení)

Zařazení do železniční infrastruktury je v rozporu s tímto principem. Zařazení pozemků do **obytné struktury Konvářka** odpovídá skutečnému stavu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025550

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 797

Podatel | **Ing.arch. Andrea Hůlová**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDJCG9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5bhyu5y8

Lokalita | 041, 768

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Bartoškova - změna vedení cyklotrasy

Vyjádření

Nesouhlasím s vedením veřejně prospěšné stavby 650/-/153

Odůvodnění

Vedení trasy omezuje využití soukromého pozemku. Požadujeme přemístění její vedení dle přiloženého výkresu

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení cyklotrasy v Metropolitním plánu jako spojení dvou bodů představuje koncepční požadavek na zajištění funkční cyklistické vazby v rámci městské sítě. Závazná je existence a role tohoto propojení, nikoli jeho přesné trasování nebo technické řešení, které je předmětem navazujících stupňů dokumentace a dopravního řešení území. Metropolitní plán tudíž nepředepisuje konkrétní vedení trasy přes pozemek podatele. V rámci zachování kvality a funkčnosti požadovaného propojení stávající cyklotrasy v návaznosti na návrhovou cyklotrasu 650/-/153 je možné její trasování v navazujících stupních dokumentace přizpůsobit místním podmínkám v území. Vymezené propojení není ve střetu s navrženými úpravami nádraží i železniční tratě. Konkrétní dopravní opatření a technické řešení cyklotras stejně jako křižovatek na uliční síti je mimo podrobnost MPP.

Požadavky na úpravu systému cyklistické dopravy a výtky z hlediska malé podrobnosti a neaktuálnosti vymezení prvků cyklistické dopravy byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3025551

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 798

Podatel | **JIRÁSKOVÁ ROMANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRZ76R

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5bqsnf4j

Lokalita | 247

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování venkovského charakteru a ochrana chráněných živočichů – Třebonice

Vyjádření

Vážený pořizovateli Metropolitního plánu,

nesouhlasím s navrhovaným rozšířením zástavby v oblasti Prahy – Třebonic, zejména s výstavbou vyšších bytových domů a rozsáhlých komerčních objektů.

Tato oblast si dosud zachovává **venkovský a přírodní ráz**, který byl obyvatelům v minulosti opakovaně slibován jako dlouhodobě chráněný. V současnosti se zde nachází **rozsáhlé zemědělské plochy, remízky a přírodní biotopy**, které jsou útočištěm mnoha druhů živočichů, jako jsou **bažanti, zajíci, křepelky** a především **křeček polní (*Cricetus cricetus*)** – zvláště chráněný druh, jehož výskyt byl již i nahlášen **ochráncům přírody**, včetně dodání fotografie a lokalizace uhynulého **křečka polního**, který zemřel v důsledku probíhající stavební činnosti v blízkosti současného sídliště. Předpoklad je, že bude rozšířen v celé oblasti, tak jako ostatní druhy, které bychom měli ochraňovat. Taková situace by se **neměla vůbec stávat** a jednoznačně dokládá, že už nyní výstavba má **negativní dopad na místní ekosystém a chráněné druhy**. Další rozšiřování zástavby by vedlo k úplnému **zničení přirozeného prostředí** těchto živočichů a **nenávratné ztrátě biodiverzity** v oblasti.

Zároveň by plánovaná výstavba přinesla **výrazné zvýšení dopravní zátěže**, emisí a **znečištění životního prostředí**, které už nyní místní obyvatelé pociťují. Již dnes je oblast přetížena dopravou a dochází k postupné **ztrátě zeleně**, která má zásadní význam pro vsakování vody, ochlazování krajiny a kvalitu života obyvatel.

V okolí se navíc již nachází **dvě rozsáhlé nákupní zóny**, které plně pokrývají potřeby obyvatel širší oblasti, a další komerční centrum by bylo zcela **nadbytečné**.

Žádám proto o **zachování současného venkovského a přírodního charakteru Třebonic**, o **ochranu životního prostředí a stanovišť chráněných živočichů**, a o **přehodnocení plánované intenzity zástavby** v této lokalitě.

Děkuji za zvážení této připomínky.
S úctou,

podatel

Odůvodnění

Navrhovaný územní plán **nezohledňuje ochranu přírodního a venkovského charakteru oblasti Třebonic a ohrožuje místní biodiverzitu**, zejména výskyt chráněného druhu – křečka polního.

1. V oblasti se nachází **rozsáhlé zemědělské plochy a biotopy**, které jsou domovem mnoha druhů živočichů (bažanti, zajáci, křepelky, křeček polní). Tyto plochy jsou pro jejich přežití nezbytné a plánovaná zástavba by je nenávratně zničila.

2. Již probíhající stavební činnost způsobila **úhyn křečka polního**, což dokládá vážnost dopadu další výstavby.

3. Další zástavba povede k **nárůstu dopravy, emisí a znečištění**, což sníží kvalitu života obyvatel a poškodí místní prostředí.

4. V oblasti se již nachází **dostatečné komerční kapacity** (dvě velké nákupní zóny), další stavba obchodního centra není potřebná.

Na základě výše uvedeného **požaduji zachování venkovského rázu oblasti, ochranu zeleně a chráněných živočichů**, a přehodnocení plánované výškové a plošné zástavby.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojových a transformačních ploch, tj. nikoliv jejich nové vymezování či rozšiřování, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že nebude vyhověno z koncepčních důvodů a z důvodu kontinuity s ÚP SÚ, lokalita je taktéž vymezena jako zastavitelná s kódy OB-B/A, což odpovídá regulaci daných TR ploch v Metropolitním plánu.

Lokalita Třebonice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice na křížení dnešních ulic K Řeporyjím a K Chabům a rozvíjení prostupnosti podél Dalejského potoka. Stávající zástavbu obklopují

rozvojové plochy s obytným využitím, které prostorovým uspořádáním i využitím navazují na stabilizovanou část lokality.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025552

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 799

Podatel | **ADAMOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQI4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5c6f2jdq

Lokalita | 260, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podatel - k.ú.Lipence

Vyjádření

Nesouhlasím zásadně s předloženým návrhem Metropolitního plánu, který se dotýká mých pozemků v lokalitě k.ú.Lipence a žádám o zařazení lokality, do kategorie „zastavitelného území“ (obytné území), jak bylo již navrženo v konceptu územního plánu v roce 2009 s možností zástavby po roce 2010 a tato rezerva byla bez odůvodnění zrušena.

Odůvodnění

V roce 1999 byla zpracována architektonickým atelierem studie zástavby v lokalitě Na Lhotkách (k.ú.Lipence), která byla financována a odsouhlasena všemi vlastníky pozemků v této lokalitě. Řešila a respektovala nejen vlastnické vztahy, ale i dopravní řešení, napojení na infrastrukturu, regulativy území atd.. Studie navazovala na stávající zástavbu a rozvíjela ji. V roce 2000, 2001, 2004 byla dle požadavků MHMP tato studie zástavby doplněna o studii Odvodnění území a řešení Způsobu likvidace dešťových vod a předložena opět na MHMP.

V roce 2009 jsem podala „Námitku“ ke konceptu ÚP hl. m. Prahy, která byla projednána a odsouhlasena v zastupitelstvu MČ Praha – Lipence. Tato námitka byla dne 7. 12. 2009 předána na podatelnu Magistrátu hl. m. Prahy. Toto území bylo dle tehdy platného ÚP určeno k zástavbě po r.2010. V roce 2013 jsem znovu, prostřednictvím PID podatelny MHMP, napsala svou připomínku o zařazení uvedené lokality do zastavitelného území (OB). V roce 2018 (30.4.) jsem požádala o změnu ÚP. Následně jsem po konzultaci s Odborem územního rozvoje podala dne 19.7.2018 připomínku v rámci Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy. V roce 2022 jsem podala další námitku k Metropolitnímu plánu

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamickým procesem, přičemž z existence řešení navrhovaných v neschválené dříve projednávané ÚPD nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe“, neboť tím by byla popřena sama podstata územního plánování. Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Koncept 09, který byl zpracován v rámci nedokončeného pořizování návrhu nového územního plánu HMP, a který obsahoval odlišné řešení než výsledná verze návrhu MPP, tedy nezakládá nárok na vyhovění požadavku podatele. Dále podrobněji viz příloha P.138 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025562

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 802

Podatel | **TRAN DUNG**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH7YL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ckb8vqj

Lokalita | 176, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Žádáme, aby v lokalitě za ul. Bergmanova (Rajský vrch) nebyla měněna funkce území z veřejného vybavení na čistě obytné při současném navýšení intenzity využití území. Konkrétně nesouhlasíme:

se zvýšením přípustné výšky zástavby z 2 NP na 3 NP + podkroví, protože to neodpovídá měřítku stávající zástavby a negativně by zasáhlo pohodu bydlení v dotčené ulici

se zvýšením koeficientu zastavěnosti z 0,3 na 0,5, které by vedlo k výraznému omezení zeleně, zhoršení mikroklimatu a vyšší dopravní zátěži.

Požadujeme zachování dosavadního limitu výšky (max. 2 NP) a koeficientu zastavěnosti 0,3, případně stanovení přechodových regulací (nižší podlažnost, vyšší podíl zeleně, ochranné pásy) směrem k přírodnímu území Doubravka/Čihadla.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní

podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně

případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je

považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni,

veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025565

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 804

Podatel | **VOJTA RICHARD**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FMR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5dpj7et6

Lokalita | 922, 236

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji, aby bylo využito pozemku parc. č. 434/6, evidovaného v katastru nemovitostí pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 888, katastrální území Březiněves, ponecháno v režimu tak, aby na tomto pozemku byla zachována možnost výstavby polyfunkčních staveb, zejména staveb pro bydlení (včetně rodinných domů). Vlastník tedy žádá, aby byl zachován režim současného územního plánu, podle něhož pozemek spadá ve většině své rozlohy do funkční plochy SV–B, tedy všeobecně smíšené s koeficientem B, s možností hlavního využití pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Odůvodnění

Úvodem si dovoluji konstatovat, že obsahově totožné námítky k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy již byly řádně uplatněny stávajícím vlastníkem dotčených pozemků, resp. svěřenskými správci, kteří vykonávají majetková práva vlastním jménem na účet svěřenského **fondy RiVo Estate svěřenský fond**, IČO 220 16 643, zapsaného v evidenci svěřenských fondů vedené Městským soudem v Praze pod sp. zn. SF 4066, do jehož majetku byl níže uvedený pozemek vložen, a to jak osobně dne 01. 12. 2025, tak také posléze také prostřednictvím datové schránky svěřenského fondu.

Z důvodu právní jistoty, a s ohledem na to, že je Portál Pražana preferovaným prostředkem k připomínkování návrhu metropolitního plánu, podávám obsahově totožné námítky (resp. v tomto případě připomínky) i já osobně, a to jako fyzická osoba, a to z důvodu, že (i)

jsem osobou, která má níže definovaný pozemek, který je dotčen návrhem metropolitního plánu, nabyt do svého výlučného vlastnictví a (ii) současně také jako osoba, pro kterou bylo níže definované územní rozhodnutí pro výstavbu projektu na pozemku vydáno a který bude samotnou výstavbu provádět. Pro úplnost rovněž uvádím, že jsem také jeden ze svěřenských správců uvedeného svěřenského fondu (dále jen také jako „**Budoucí vlastník**“).

Budoucí vlastník má zájem do svého výlučného vlastnictví nabyt mimo jiné pozemek parc. č. 434/6, evidovaný v katastru nemovitostí pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 888, katastrální území Březiněves (dále jen „**Pozemek**“). Budoucí vlastník pak tyto připomínky podává z důvodu dotčení jeho práv aktuálním návrhem Metropolitního plánu hlavního města Prahy (dále jen „**Metropolitní plán**“). Návrh nově mění funkční využití uvedeného Pozemku, čímž může být znemožněno jeho plánované stavební a rozvojové využití a dochází k podstatnému snížení jeho budoucího účelu a hospodářské hodnoty, tento návrh je navíc v rozporu se současným právním stavem.

Současně připomínky Budoucí vlastník podává také s ohledem na koordinaci urbanistického a dopravního řešení území Březiněves, jehož je Pozemek součástí a jehož řešení v návrhu Metropolitního plánu se ho bezprostředně dotýká. Tyto připomínky v podrobnostech odůvodňuje níže.

Dle stávajícího územního plánu hlavního města Prahy se Pozemek nachází ve funkční ploše SV – B, tedy všeobecně smíšené s koeficientem B (s možností hlavního využití pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území) a také, byť jen částečně, v ZMK – zeleň městská a krajinná (obdobné využití Pozemku obsahoval také původní návrh Metropolitního plánu).

Z výše uvedeného zařazení vyplývá, že za současného stavu je na Pozemku možná, při splnění stanovených podmínek, mimo jiné výstavba rodinných domů. Aktuální návrh Metropolitního plánu však tuto možnost již neobsahuje a namísto toho by měl Pozemek sloužit k rekreační vybavenosti – tedy pro výstavbu budov a jiných staveb sloužících pro sport, rekreaci a relaxaci apod.

Plánované stavební využití pozemku

Budoucí vlastník Pozemku předně uvádí, že charakter území a územně-plánovací regulace umožňuje jeho stavební rozvoj k výstavbě rodinných domů a související infrastruktury. Tomu také odpovídá fakt, že byla dne 31. 05. 2023 podána na Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, jakožto

příslušnému stavebnímu úřadu žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby „3x Rodinný dům Březiněves“, přičemž v návaznosti na to došlo dne 30.7.2024 také k vydání příslušného územního rozhodnutí, spis. zn.: MCP8 195272/2023/OV.Sou Praha, č.j.: MCP8 376384/2024, kterým bylo rozhodnuto o umístění tří rodinných domů na Pozemku.

V rámci předmětného rozhodnutí bylo odsouhlaseno také vybudování související komunikace se zklidňujícími prvky (zelené zálivy), včetně zpřehlednění navazující křižovatky, zbudování nového veřejného osvětlení a také vodovodního a kanalizačního řadu. Současná naplánovaná výstavba je tak z tohoto pohledu ve veřejném zájmu.

Zajištění bytových potřeb. veřejný zájem a spolupráce s obcí

Budoucí vlastník tedy uvádí, že realizace uvedeného záměru by tak jednoznačně přispěla ke zkvalitnění území a jeho urbanistickému rozvoji. Výstavba rodinných domů s odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou navíc představuje přirozené rozšíření obytné zástavby v lokalitě Březiněves. Budoucí vlastník se tedy domnívá, že výše uvedený projekt je rovněž ve veřejném zájmu, a to s přihlédnutím k rozvoji obytného území městské části Březiněves.

Pozemek navíc dle mínění Budoucího vlastníka leží v území, které má charakter zastavitelného územního celku, čímž splňuje zásady kompaktního a funkčně provázaného městského (obecního) prostředí. Ačkoliv nelze popřít, že záměr výstavby budov pro sport a jeho zázemí může mít jisté opodstatnění, zároveň se domnívá, že v okolí se nachází dostatečné zastoupení zařízení veřejné (sportovní) vybavenosti a žádný konkrétní a reální investiční záměr na využití tohoto Pozemku pro veřejné účely není Budoucího vlastníku znám. Je také rovněž třeba konstatovat, že Pozemek je v soukromém vlastnictví a Budoucí vlastník o žádném takovém záměru ani neuvažuje, a naopak je jeho jediným záměrem výstavba budov pro bydlení (viz výše).

Dle Budoucího vlastníka by měl být rozvoj bytové výstavby v hlavním městě Praze a přilehlém okolí v širším společenském a hospodářském zájmu, neboť dlouhodobě přetrvává nedostatek dostupného bydlení. Každé vhodné území určené pro výstavbu rodinných domů by tak mělo přispívat k naplnění potřeby stabilního a udržitelného rozvoje města (a to i v jeho okrajových částech).

Je přitom zřejmé, že současný stav, kdy návrh Metropolitního plánu zásadně mění možnosti budoucího využití Pozemku zasahuje také do zájmů městské části. Vybudování projektu je totiž i ve veřejném zájmu kdy dochází k vybudování komunikace se zklidňujícími prvky (zelené zálivy), zpřehlednění křižovatky, nového veřejného osvětlení, vodovodní a kanalizační řad. Výhledově také městská část

předpokládá, že mnou vybudovaná komunikace bude napojena cyklostezku.

V neposlední řadě pak došlo již k plnění investičního příspěvku na rozvoj infrastruktury, kdy Budoucí vlastník uzavřel s MČ Praha Březiněves smlouvu o spolupráci, na základě, které přispěl částkou přesahující 1,3 mil Kč na rozvoj infrastruktury v obci. Tato smlouva o spolupráci přitom jednoznačně potvrzuje veřejný zájem na výstavbě a souhlas osoby veřejného práva s uskutečněním záměru výstavby.

Potenciální znehodnocení území

Je rovněž třeba konstatovat, že navrhované omezení stavební využitelnosti Pozemku by znamenalo podstatné znehodnocení investice Budoucího vlastníka, který Pozemek pořídil za tržní cenu odpovídající jeho tehdejšímu určení. Budoucí vlastník by tak nesl důsledky pozdější koncepční změny, která nadto dle jeho mínění není opřena o konkrétní veřejný zájem, naopak je dle názoru Budoucího vlastníka v rozporu s veřejným zájmem.

Závěr

Závěrem Budoucí vlastník uvádí, že plně chápe, že se územní plán může v čase přirozeně proměňovat. Nicméně v tomto konkrétním případě se domnívá, že pro navrhovanou změnu funkčního využití Pozemku neexistují žádné věcné ani veřejně prospěšné důvody. Jedná se o soukromý pozemek, na němž Budoucí vlastník neplánuje realizaci žádného záměru rekreační či sportovní vybavenosti, a zařazení do této funkční plochy by tak fakticky znamenalo nevyužití Pozemku po dlouhou dobu, jelikož by neexistoval žádný subjekt, který by měl reálný zájem takový záměr uskutečnit.

Takový postup by tak byl nejen neefektivní z hlediska hospodárného využití území, ale zároveň by nebyl v zájmu města ani jeho obyvatel, neboť by bránil rozvoji bydlení a kvalitnímu využití již dostupných pozemků. Naopak by došlo k paradoxní situaci kdy širokou veřejností obecně podporovaná výstavba bydlení by mohla být ohrožena prakticky v okamžik těsně před svojí realizací v momentě již získaného územního rozhodnutí.

S ohledem na to navrhuje Budoucí vlastník, aby využití Pozemku, ponecháno v režimu tak, aby na tomto pozemku byla zachována možnost výstavby polyfunkčních staveb, zejména staveb pro bydlení (včetně rodinných domů). Budoucí vlastník tedy žádá, aby byl zachován režim současného územního plánu, podle něhož pozemek spadá ve většině své rozlohy do funkční plochy SV-B, tedy všeobecně smíšené s koeficientem B, s možností hlavního využití pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních

staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daném pozemku, byly korekce v místě daného pozemku (úprava výpočtu míry využití, úprava rozsahu plochy rekreační vybavenosti, korekce textu v článku 64 Zastavitelná rekreační lokalita a plocha apod.), které však nesouvisí s předmětem požadavku na zachování možností

výstavby polyfunkčních staveb, zejména staveb pro bydlení (včetně rodinných domů) na daném pozemku.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025566

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 805

Podatel | **Boleslavova Estate s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYBB82

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ed5r2s3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

1 / Námitka

Naše Společnost, jako vlastník pozemků parc. č. 106, 107, 114, 115, 116, 117, 118, 119 a 120, kat. území Nusle, obec Praha, požaduje, aby výroková textová část návrhu metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle § 27 odst. 2 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů, tzn., aby nad rámec výškové regulace metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

VLASTNICKÉ PRÁVO

Vlastník (Společnost) se stal vlastníkem Pozemků parc. č. 114, 115, 116, 117, 118, 119 a 120, kat. území Nusle, obec Praha, na základě kupní smlouvy uzavřené dne 27.10.2021 s právními účinky zápisu k 27.10.2021. Vlastník se stal vlastníkem Pozemků parc. č. 106 a 107, kat. území Nusle, obec Praha, na základě kupní smlouvy uzavřené dne 27.10.2021 s právními účinky zápisu k 31.1.2022.

Tato námitka je podávána Vlastníkem Pozemků.

Příloha:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 13778, kat. území Nusle, obec Praha.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN A ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „platný územní plán“) jsou Pozemky v zastavitelném území, kategorizované do plochy s rozdílným způsobem využití OV – Všeobecně obytné území. Z pohledu míry využití území jde o území stabilizované, tzn. že kód míry využití (koeficienty KPP a KZ) není stanoven.

Dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) je převážná část Pozemků klasifikována jako proluka.

NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU 4/2018

Návrh metropolitního plánu zveřejněný v dubnu 2018 kategorizoval Pozemky nacházející se v Lokalitě 041 Nusle jako stavební blok stabilizovaného území s blokovou strukturou s rozmezím podlažnosti 6.

STAVEBNÍ ZÁMĚR

V souladu s platným územním plánem a ÚAP je na Pozemcích připravován projekt bytového domu s názvem „Boleslavova“.

S ohledem na strukturu a výšky okolní zástavby, extrémní svažitosť terénu, v souladu s platným územním plánem a při zohlednění návrhu metropolitního plánu zveřejněného v 4/2018, je návrh novostavby bytového domu na Pozemcích záměru rozdělen do dvou hmot. Hlavní hmota směřem do ulice Boleslavova a doplňková nízká hmota orientovaná do ulice Ctiborova. Návrh hmot reaguje kromě výrazné svažitosti terénu, kdy je převýšení mezi úrovněmi ulic Boleslavova a Ctiborova až 8 výškových metrů, i na výraznou podélnou svažitosť obou zmíněných ulic.

Hlavní hmota do ulice Boleslavova je navrhována čtyřpodlažní s ustupujícím pátým podlažím, sníženým přízemím a dvěma podzemními podlažními. Současně je v místě návaznosti na stávající objekt s č.p. 141 (parc. č. 105) hmota ustupujícího patra hlavního objektu odsazena od štítu stávajícího objektu o dva moduly se záměrem vytvoření postupného výškového přechodu ve střešní

krajině. Hlavní hmota tak respektuje stávající zástavbu v ulici Boleslavova.

Hmoty objektu orientované do ulice Ctiborova jsou navrženy dvojpodlažní. Měřítkem, výškou a členěním tak navazují na nízkou okolní zástavbu objektů situovaných směrem k parku Na Fidlovačce.

Výše popsáný záměr:

- a) je připravován v souladu s platným územním plánem a ÚAP;
- b) členěním a výškami hmot navazuje jak na stávající zástavbu v ulici Boleslavova, tak i na nízkopodlažní zástavbu v ulici Ctiborova;
- c) je záměrem zástavby proluky;
- d) patrovostí hlavní hmoty (4 + ustoupené podlaží) do ulice Boleslavova zohledňuje rozmezí podlažnosti 6 uvedené návrhu metropolitního plánu zveřejněného 4/2018;
- e) je komunikován s orgány památkové péče;
- f) je průběžně konzultován s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR).

Při přípravě projektu bytového domu „Boleslavova“ Vlastník postupuje v dobré víře a v souladu s veškerou platnou územně plánovací dokumentací. Projekt „Boleslavova“ je realizován v souladu s platným územním plánem, ÚAP a požadavky a vyjádřeními dotčených orgánů.

AKTUÁLNÍ NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU 4/2022

Aktuální návrh metropolitního plánu zveřejněný 4/2022 podstatným způsobem mění podmínky pro využití Pozemků stanovené platným územním plánem.

Dle návrhu nového metropolitního plánu zveřejněného v 4/2022 by se na Pozemky mělo vztahovat výrazné snížení rozmezí podlažnosti 3, oproti rozmezí podlažnosti 6 stanovené ve verzi metropolitního plánu pro společné jednání (rok 2018) a oproti stávajícímu územnímu plánu. Tato změna nezohledňuje patrovost stávající zástavby v ulici Boleslavova, enormní svažitost území a tím tak zásadním způsobem omezuje možnost výstavby na Pozemcích tvořících proluku.

Čtverec výškové regulace, který se vztahuje i k Pozemkům, pokrývá velmi specifické, severně orientované a extrémně svažitě území, které je nutno vnímat komplexně. Severní část čtverce zasahuje do parku v údolí, zatímco jižní část čtverce výškové regulace tvoří zástavba tří bytových domů ve svahu podél ulice Boleslavova o výšce

šesti podlaží (5 + podkroví) tedy nikoliv 1-3 RNP. Stávající objekt s č.p. 141 (parc. č. 105) je do ulice Boleslavova trojpodlažní (2 + podkroví), ale díky extrémní svažitosti je do vnitrobloku čtyřpodlažní (3 + podkroví). Ani u tohoto objektu tak nelze zástavbu interpretovat jako zástavbu 1-3 RNP. V této souvislosti je vhodné uvést, že rozmezí podlažnosti 3 splňují v předmětném čtverci výškové regulace pouze tři dvojpodlažní rodinné domy v severní části.

Vzhledem k tomu, že jde o stabilizované území, tak navržené rozmezí podlažnosti 3 (tj. 1-3 RNP) v konečném důsledku neumožní při zástavbě proluky podél ulice Boleslavova realizovat výstavbu hmoty výškově odpovídající existujícímu sousednímu objektu s č.p. 141 (parc. č. 105). A to i přes fakt, že protější frontu (na druhé straně ulice Boleslavova) tvoří šestipodlažní domy.

Upravený návrh metropolitního plánu zveřejněný 4/2022, zejména výšková regulace vč. rušení možnosti umístování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace, zásadně snižuje potenciál záměru Vlastníka, tj. realizaci projektu bytového domu „Boleslavova“, který je připravován v souladu s platným územním plánem, veškerou platnou územně plánovací dokumentací a v návaznosti na konzultace s IPR a orgány památkové péče.

POŽADAVEK NA UPŘESNĚNÍ VÝŠKOVÉ REGULACE VŮČI PSP

Návrh metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice § 2 písm. p) odst. 2 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů, se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.

S ohledem na znění § 27 odst. 2 pražských stavebních předpisů až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh metropolitního plánu zveřejněný 4/2022, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umísťovat ustupující a podkrovní podlaží.

Možnost a způsob umístování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v pražských stavebních předpisech je dle názoru Vlastníka funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny.

S ohledem na výše uvedené požadujeme, aby návrh metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým ustanovením pražských stavebních předpisů a tím tak podpořil možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace.

ODPOVĚDNOST ZA ZMĚNU V ÚZEMNÍM PLÁNU

Územní plánování musí vždy respektovat zásadu přiměřenosti a omezovat vlastnické právo zásadně jen z důvodu veřejného zájmu. Zásahy nerespektující tyto základní mantinely územního plánování budou vždy ohroženy jejich zrušením v rámci soudního přezkumu.

Vlastník koupil Pozemky s úmyslem realizace bytového domu „Boleslavova“ a tento projekt naplňuje veškeré parametry stanovené platnou územně plánovací dokumentací. V době podání této námítky je připravovaný projekt ve vysokém stupni rozpracovanosti a hlavní parametry projektu jsou již konzultovány se zainteresovanými subjekty a dotčenými orgány státní správy.

Vlastník po celou dobu činil kroky vedoucí k realizaci projektu v dobré víře a s legitimním očekáváním jeho úspěšné realizace.

Znemožnění, resp. omezení výstavby na Pozemcích z důvodu přijetí návrhu metropolitního plánu zveřejněného 4/2022 by s sebou nutně neslo nároky Vlastníka související s náhradou za změnu v území, jakož i nárokem na náhradu škody za zmařený projekt výstavby.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025567

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 805

Podatel | **Boleslavova Estate s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYBB82

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ed5r2s3

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

2 / Námitka

Naše Společnost, jako vlastník pozemků parc. č. 106, 107, 114, 115, 116, 117, 118, 119 a 120, kat. území Nusle, obec Praha, nesouhlasí s výškovou regulací zástavby v rozmezí podlažnosti 3.

Společnost, jako vlastník pozemků parc. č. 106, 107, 114, 115, 116, 117, 118, 119 a 120, kat. území Nusle, obec Praha, požaduje, aby byla na předmětných pozemcích umožněna zástavba v rozmezí podlažnosti 6.

Odůvodnění

VLASTNICKÉ PRÁVO

Společnost je vlastníkem pozemků parc. č. 106, 107, 114, 115, 116, 117, 118, 119 a 120, kat. území Nusle, obec Praha (dále jen „Pozemky“).

Vlastník se stal vlastníkem Pozemků parc. č. 114, 115, 116, 117, 118, 119 a 120, kat. území Nusle, obec Praha, na základě kupní smlouvy uzavřené dne 27.10.2021 s právními účinky zápisu k 27.10.2021. Vlastník se stal vlastníkem Pozemků parc. č. 106 a 107, kat. území

Nusle, obec Praha, na základě kupní smlouvy uzavřené dne 27.10.2021 s právními účinky zápisu k 31.1.2022.

Tato námitka je podávána Vlastníkem Pozemků.

Příloha:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 13778, kat. území Nusle, obec Praha.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN A ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „územní plán“) jsou Pozemky v zastavitelném území, kategorizované do plochy s rozdílným způsobem využití OV – Všeobecně obytné území. Z pohledu míry využití území jde o území stabilizované, tzn. že kód míry využití (koeficienty KPP a KZ) není stanoven.

Dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) je převážná část Pozemků klasifikována jako proluka.

NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU 4/2018

Návrh metropolitního plánu zveřejněný v dubnu 2018 kategorizoval Pozemky nacházející se v Lokalitě 041 Nusle jako stavební blok stabilizovaného území s blokovou strukturou s rozmezím podlažnosti 6.

STAVEBNÍ ZÁMĚR

V souladu s platným územním plánem a ÚAP je na Pozemcích připravován projekt bytového domu s názvem „Boleslavova“.

S ohledem na strukturu a výšky okolní zástavby, extrémní svažitost terénu, v souladu s platným územním plánem a při zohlednění návrhu metropolitního plánu zveřejněného 4/2018, je návrh novostavby bytového domu na Pozemcích záměru rozdělen do dvou hmot. Hlavní hmota směrem do ulice Boleslavova a doplňková nízká hmota orientovaná do ulice Ctiborova. Návrh hmot reaguje kromě výrazné svažitosti terénu, kdy je převýšení mezi úrovněmi ulic Boleslavova a Ctiborova až 8 výškových metrů, i na výraznou podélnou svažitost obou zmíněných ulic.

Hlavní hmota do ulice Boleslavova je navrhována čtyřpodlažní s ustupujícím pátým podlažím, sníženým přízemím a dvěma podzemními podlažními. Současně je v místě návaznosti na stávající objekt s č.p. 141 (parc. č. 105) hmota ustupujícího patra hlavního objektu odsazena od štítu stávajícího objektu o dva moduly se záměrem vytvoření postupného výškového přechodu ve střešní

krajině. Hlavní hmota tak respektuje stávající zástavbu v ulici Boleslavova.

Hmoty objektu orientované do ulice Ctiborova jsou navrženy dvojpodlažní. Měřítkem, výškou a členěním tak navazují na nízkou okolní zástavbu objektů situovaných směrem k parku Na Fidlovačce.

Výše popsáný záměr:

- a) je připravován v souladu s platným územním plánem a v souladu s ÚAP;
- b) členěním a výškami hmot navazuje jak na stávající zástavbu v ulici Boleslavova, tak i na nízkopodlažní zástavbu v ulici Ctiborova;
- c) je záměrem zástavby proluky;
- d) patrovostí hlavní hmoty (4 + ustoupené podlaží) do ulice Boleslavova zohledňuje rozmezí podlažnosti 6 uvedené návrhu metropolitního plánu zveřejněného 4/2018;
- e) je komunikován s orgány památkové péče;
- f) je průběžně konzultován s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR).

Při přípravě projektu bytového domu „Boleslavova“ Vlastník postupuje v dobré víře a v souladu s veškerou platnou územně plánovací dokumentací. Projekt „Boleslavova“ je realizován v souladu s platným územním plánem, ÚAP a požadavky a vyjádřeními dotčených orgánů.

AKTUÁLNÍ NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU 4/2022

Aktuální návrh metropolitního plánu zveřejněný v 4/2022 podstatným způsobem mění podmínky pro využití Pozemků stanovené platným územním plánem.

Dle návrhu nového metropolitního plánu zveřejněného 4/2022 by se na Pozemky mělo vztahovat výrazné snížení rozmezí podlažnosti 3, oproti rozmezí podlažnosti 6 vymezené ve verzi návrhu metropolitního plánu ke společnému jednání (rok 2018). Tato změna nezohledňuje patrovost stávající zástavby v ulici Boleslavova, enormní svažitost území a tím tak zásadním způsobem omezuje možnost výstavby na Pozemcích tvořících proluku.

Čtverec výškové regulace, který se vztahuje i k Pozemkům, pokrývá velmi specifické, severně orientované a extrémně svažitě území, které je nutno vnímat komplexně. Severní část čtverce zasahuje do parku v údolí, zatímco jižní část čtverce výškové regulace tvoří

zástavba tří bytových domů ve svahu podél ulice Boleslavova o výšce šesti podlaží (5 + podkroví) tedy nikoliv 1-3 RNP. Stávající objekt s č.p. 141 (parc. č. 105) je do ulice Boleslavova trojpodlažní (2 + podkroví), ale díky extrémní svažitosti je do vnitrobloku čtyřpodlažní (3 + podkroví). Ani u tohoto objektu tak nelze zástavbu interpretovat jako zástavbu 1-3 RNP. V této souvislosti je vhodné uvést, že rozmezí podlažnosti 3 splňují v předmětném čtverci výškové regulace pouze tři dvojpodlažní rodinné domy v severní části.

Vzhledem k tomu, že jde o stabilizované území, tak navržené rozmezí podlažnosti 3 (tj. 1-3 RNP) v konečném důsledku neumožní při zástavbě proluky podél ulice Boleslavova realizovat výstavbu hmoty výškově odpovídající existujícímu sousednímu objektu s č.p. 141 (parc. č. 105). A to i přes fakt, že protější frontu (na druhé straně ulice Boleslavova) tvoří šestipodlažní domy.

Upravený návrh metropolitního plánu zveřejněný 4/2022, zejména výšková regulace, snižuje potenciál záměru Vlastníka, tj. realizaci projektu bytového domu „Boleslavova“, který je připravován v souladu s platným územním plánem, veškerou platnou územně plánovací dokumentací a v návaznosti na konzultace s IPR a orgány památkové péče.

ODPOVĚDNOST ZA ZMĚNU V ÚZEMNÍM PLÁNU

Územní plánování musí vždy respektovat zásadu přiměřenosti a omezovat vlastnické právo zásadně jen z důvodu veřejného zájmu. Zásahy nerespektující tyto základní mantinely územního plánování budou vždy ohroženy jejich zrušením v rámci soudního přezkumu.

Vlastník koupil Pozemky s úmyslem realizace bytového domu „Boleslavova“ a tento projekt naplňuje veškeré parametry stanovené platnou územně plánovací dokumentací. V době podání této námítky je připravovaný projekt ve vysokém stupni rozpracovanosti a hlavní parametry projektu jsou již konzultovány se zainteresovanými subjekty a dotčenými orgány státní správy.

Vlastník po celou dobu činil kroky vedoucí k realizaci projektu v dobré víře a s legitimním očekáváním jeho úspěšné realizace.

Znemožnění, resp. omezení výstavby na Pozemcích z důvodu přijetí návrhu metropolitního plánu zveřejněného 4/2022 by s sebou nutně neslo nároky Vlastníka související s náhradou za změnu v území, jakož i nárokem na náhradu škody za zmařený projekt výstavby.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026469

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 806

Podatel | **SHERINGHAM Consulting s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02EZI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9msnzh9t

Lokalita | 125, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Dotčené území:

Parc. č. 1297/7, 1296/17, 1297/8, 1297/1 k. ú. Ruzyně

**Podáváme tímto NESOUHLASNOU připomínku ke znění
Metropolitního plánu, výkres Z03, který nesprávným způsobem
zaznačuje polohu stávající tramvajové tratě v lokalitě Drnovská.**

Odůvodnění

Zakreslený tvar tramvajové smyčky Drnovská, jev „tramvajová trať (stav)“ nerespektuje skutečný průběh kolejového tělesa, čímž vzniká nejednoznačné vymezení stávající a navrhované trati. Skutečný průběh realizované smyčky je výrazně menší než rozsah vyobrazený ve výkrese Metropolitního plánu.

Vyhodnocení

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, grafické vymezení stavového prvku tramvajové trati (výkres Z03) bude upraveno, sesouladněno se skutečným tvarem tramvajové smyčky Dědina. Dojde tak i k dílčí formální úpravě vymezení grafického zobrazení linií u návrhového prvku 622/-/4, která je vyvolána uvedenou korekcí stavového prvku.

Z hlediska regulace nemá grafické znázornění smyčky význam, podstatné je plošné vymezení koridoru, v rámci kterého lze uvedený prvek umístit. Z důvodu lepší vypovídací hodnoty pro uživatele MPP však bude vyhověno.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu z výše uvedených důvodů a z důvodu, že jde pouze o aktualizaci reálného stavu v území.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025570

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 808

Podatel | **STEINMANN DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ531

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5fhb2763

Lokalita | 024

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlasná připomínka k Metropolitnímu plánu hl. m. Prahy -
123/024/2969, Park V Ďolíku – místní park

Vyjádření

Souhlasím s navrhovaným funkčním využitím plochy v lokalitě 024/Libeň, konkrétně s plochou vymezenou pro Místní park a zahradu (ZM), která je nadále v návrhu označena jako "Park V Ďolíku" (číslo 123/024/2969).

Odůvodnění

Navrhované řešení plně respektuje stávající a dlouhodobě užívaný stav vnitrobloku, který slouží jako významná a nenahraditelná zelená plocha, plnící funkci lokálního parku a místa odpočinku pro obyvatele okolní zástavby.

- Vymezení této plochy jako nezastavitelné a s funkcí Místního parku a zahrady (ZM) považuji za klíčové pro udržení kvality životního prostředí a ochranu cenné městské zeleně v hustě zastavěné části Libně.

- Toto vymezení je v souladu s principem ochrany městské přírody a stability prostředí, které Metropolitní plán deklaruje.

Tímto vyjadřuji svou plnou podporu a souhlas s navrženým vymezením a využitím této plochy.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025572

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 810

Podatel | **Tetyana Klain**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDJHP1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5gwyhumi

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Dobrý den,

obracím se na vás o změnu charakteru pozemku v lokalitě 333/
konkrétně ulice Pod Zličínem 730 Praha 13 Stodůlky.

číslo parcely 282 dle katastru.

Momentálně je pozemek vedený pro rekreační účely. Tímto bych vás
požádala o změnu na stavební parcelu. Dělam to vlastně i z důvodu
o ketré usiloval můj již zemřelý manžel dvěma lety...

Důvodů je samozřejmě více (viz. petice sousedů)

Pozemek je stále předmětem dědického řízení, i přesto jsem si
dovolila reagovat.

Děkuji a pevně doufám v pozitivní změnu územního plánu.

S přáteským pozdravem

podatel

Odůvodnění

Petice za změnu charakteru pozemků v lokalitě 333 / Pod Zličínem
v návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

My, níže podepsaní vlastníci pozemků v lokalitě 333 / Pod Zličínem,
tímto žádáme o změnu charakteru našich pozemků v návrhu
Metropolitního plánu hlavního města Prahy.

V aktuálním návrhu jsou naše pozemky vedeny jako nestavební blok ve stabilizovaném území, s regulací využití pro rekreační účely a omezením maximální výšky zástavby. Oproti tomu pozemky v přední části ulice Pod Zličínem mají charakter stavebního bloku ve stabilizovaném území, přestože urbanisticky tvoří jeden celek.

Tato rozdílná regulace v rámci jedné ulice je podle našeho názoru neodůvodněná a neodpovídá skutečnému využití území. V zadní části ulice se nachází fyzicky existující objekty, které nejsou dosud zaneseny v katastru nemovitostí, a tudíž nejsou v návrhu plánu plně zohledněny. Tato skutečnost může vést k omezení možností využití pozemků, které jsou již funkčně začleněny do obytné struktury lokality.

Navíc upozorňujeme, že u některých pozemků v této lokalitě došlo v rámci návrhu Metropolitního plánu ke změně charakteru a přeřazení do oblasti 864 / Na Pískách, s typem struktury parkové prostranství – konkrétně se jedná o parcely 292/1, 299, 301 a 303. Tato změna nebyla dostatečně projednána s vlastníky a neodpovídá skutečnému využití těchto pozemků.

Rádi bychom také připomněli, že již od roku 1995 a v dalších obdobích byly ze strany vlastníků podávány žádosti o změnu v územním plánu. V některých případech bylo vyhověno pouze částečně, což vedlo k narušení jednotného charakteru původní zahradní osady. V současnosti má tato lokalita již odlišný charakter než původní rekreační domečky, a její využití by mělo být v plánu reflektováno odpovídajícím způsobem.

Žádáme proto, aby naše pozemky byly v návrhu Metropolitního plánu převedeny do režimu stavebního bloku ve stabilizovaném území, stejně jako sousední parcely v přední části ulice.

Tato změna by umožnila důstojné řešení bydlení pro současné obyvatele a narovnání podmínek v rámci jedné lokality.

Děkujeme za zvážení našeho požadavku.

V Praze dne 10.11.2025

Za vlastníky pozemků v lokalitě 333 / Pod Zličínem:

Jméno a přímení Adresa pozemku Parcelní číslo Datum podpisu
Kontakt Podpis

Pod Zličínem

Pod Zličínem

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3025641

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 816

Podatel | **KOBLASOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4YX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5k8e7xyb

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Ve výkresech Metropolitního plánu požaduji doplnit komunikaci ulice Váchalova.

Odůvodnění

V rozporu s realitou není ve výkresech zakreslena komunikace ul. Váchalova, zkolaudovaná v září r. 2002.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

V grafické části Metropolitního plánu, konkrétně ve výkrese Z02, v trase ulice Váchalova je vymezena ulice linií. Jedná se o problém grafického zobrazení.

Připomínka

ID 3025642

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 816

Podatel | **KOBLASOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4YX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5k8e7xyb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

V textové části 600/Dopravní infrastruktura Metropolitního plánu pro Lipence požadují doplnit opatření pro vyřešení vlastnických vztahů k pozemku pod komunikací ul. Váchalova

Odůvodnění

Ulice Váchalova byla zkolaudována v září r. 2002, ale nebyly vyřešeny vlastnické vztahy k části pozemku 2220/1 pod komunikací.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán nestanovuje opatření k řešení lokálních majetkoprávních vztahů. Otázky vlastnictví uličních prostranství a místních komunikací jsou předmětem samostatných postupů mimo rámec územního plánu a nespádají do jeho věcné působnosti. Metropolitní plán vymezuje Váchalovu ulici jako stávající uliční prostranství s tím, že je formou uličního napojení vymezeno její další pokračování, resp. je stanovena povinnost napojení sousední transformační plochy. Váchalova ulice není vymezena jako součást vybrané komunikační sítě.

Připomínka

ID 3025647

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 818

Podatel | **STRAKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDU15

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5mteb2nd

Lokalita | 960, 903, 239, 922, 572, 924, 923, 904, 961, 980

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | JIŽNÍ VARIANTA PRAŽSKÉHO OKRUHU

Vyjádření

Nesouhlas s vedením severní části jižní varianty D0 chráněnou přírodní rezervací.

Odůvodnění

Zastaralé plánování (30. léta 20. století!!!!) - tedy tato varianta je již ČASEM PŘEKONANÁ.

Nejen, že tato varianta je horší vůči obyvatelům severní části Prahy (a živočichům žijícím v tak jedinečné oblasti jako je Draháňské údolí), ale je taky VÝRAZNĚ DRAŽŠÍ (ačkoliv je kratší, tunely mosty a estakády vyjdou DRÁŽ než když to povede po poli...)

Lepší variantou je vzdálenější severní varianta až kolem Řeže, dál od Prahy, tudíž lépe plní funkci obchvatu který má odklonit tranzitní dopravu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Pořizovatel nemůže připomínce vyhovět, neboť vymezení koridoru Pražského okruhu (D0), úseků 518 a 519, v MPP nepředstavuje nové koncepční rozhodnutí o trase dálnice, ale respektuje a přejímá nadřazenou územně plánovací dokumentaci, zejména Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy (viz odůvodnění MPP i ZÚR a jejich aktualizace), v jejichž rámci byl koridor stanoven.

MPP jako dokument nižší úrovně není oprávněn měnit ani přehodnocovat varianty trasování nadřazené stavby, ale zajišťuje zpřesnění požadovaného koridoru s ohledem na územní koordinaci v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Koridor je vymezen jako překryvný prvek dopravní infrastruktury, přičemž i v jeho rámci nadále platí ostatní regulativy včetně cílového charakteru lokality a strukturálních podmínek území, takže samotné vymezení koridoru nepředstavuje přímé omezení vlastnického práva ani automatickou realizaci stavby.

Posouzení konkrétních dopadů na životní prostředí, veřejné zdraví, evropsky přírodně významné lokality bylo provedeno řádně a v adekvátním měřítku v rámci posouzení SEA a dále bylo kladně posouzeno stanoviskem EIA, které bylo vydáno jako kladné v září 2024.

Připomínka

ID 3025645

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 818

Podatel | **STRAKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDU15

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5mteb2nd

Lokalita | 724

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | MIMOÚROVNŇOVÁ KŘÍŽOVATKA - TUNEL BLANKA

Vyjádření

Dostavba dalších nájezdů u výjezdu tunelu Blanka (směrem k hřišti baseballového klubu SaBaT a zbytku Troji apod.)

TZN.

1. směrem od tramvajové stanice Trojská nájezd ROVNOU do tunelu po pravé straně k hřišti SaBaT
2. směrem od Libně, po pravé straně výjezd z Městského okruhu směrem k Trojskému mostu
3. zrušení té nesmyslné semaforové křižovatky (přes kterou jezdí i tramvaj...)

Odůvodnění

Absolutně katastrofálně kolabující doprava v okolí tunelu Blanka a Trojského mostu kvůli naprosto zbytečným semaforům a CHYBĚJÍCÍM NÁJEZDŮM!!!

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

I když principiálně plán neznemožňuje přestavbu existující dopravní stavby, musí vždy být vzato v potaz, že takové zásahy do území musí být proveditelné a odůvodnitelné a zároveň povedou s ohledem na zásahy do území k významně lepším výsledkům. Navrhovaná opatření by znamenala de facto přestavbu tunelových trub Městského

okruhu a tedy i poměrně dlouhé vyřazení staveb z provozu. Zatížení této části Městského okruhu bude pozitivně ovlivněno zprovozněním vnějšího Pražského okruhu na severu Prahy. Pak se samozřejmě situace změní. Specifikace dopravních opatření je mimo podrobnost MPP, stávající prvky je přípustné modernizovat a přestavovat. V připomínkovaném místě MPP vymezuje koridor pro vybudování P+R a tramvajové smyčky 622/-/23, které jsou s výstavbou nájezdových ramp potenciálně v rozporu.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025646

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 818

Podatel | **STRAKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDU15

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5mteb2nd

Lokalita | 027, 845, 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Tunel pod Novými Bubny

Vyjádření

Návazný tunel od Hlávkova mostu až k mostu Barikádníků.

Odůvodnění

Kolabující doprava pod Hlávkovým mostem, Argentinské a mostu Barikádníků, nenavazující magistrála, ačkoliv je, podle mého názoru, KLÍČOVOU PRAŽSKOU KOMUNIKACÍ!!!

Před mostem Barikádníků potřebný sklon k budování výjezdu je.

Je-li problémem trasa metra C a hloubka stanice Nádraží Holešovice 7m, hloubka Vltavské je ale 20m.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Námět je v rozporu se základní filosofií dopravní a urbanistické koncepce Metropolitního plánu a neodpovídá Plánu udržitelné mobility. Metropolitní plán o tunelovém propojení Bubenské a Argentinské neuvažuje. Důvodem jsou významné záměry v této oblasti - plánovaná zástavba transformačních obytných ploch Holešovic - Bubnů s vysokým standardem veřejného prostoru, realizace Vltavské filharmonie včetně dopravního řešení předpokládajícího úpravu nábřeží, nová podoba ulice Bubenské, zahrnující přestavbu křížení ulic Bubenské a Antonínské, přestavba železnice, nová železniční zastávka s přestupními vazbami na metro a tramvaj atd. Za zásadní limit pro případnou realizaci tunelu v daném území je nutno pokládat i vedení tubusu metra linky C.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejích aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026518

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 818

Podatel | **STRAKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4A9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9v42hfn6

Lokalita | 590, 074, 197, 771, 265, 266, 893, 862, 589, 545, 359, 546, 934, 935, 718

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Radiála k D3

Vyjádření

Radiála spojující budoucí úsek D3 u Jesenice a Jižní spojku.

Odůvodnění

Vzhledem k plánovanému dokončení dálnice D3 směrem do Jihočeského kraje či dál do Rakouska by byla vhod nová podzemní spojnice s Městským okruhem, podobně jako Vysočanská nebo Radlická radiála.

Bez ní řidiči budou muset objíždět přes Strakonickou ulici nebo D1 (v nejhorším případě rovnou přes oblast kolem Písnice nebo Kunratic) a nakonec ještě přes Pražský okruh, což jim zabere zhruba dvakrát takovou vzdálenost než přes potenciální radiálu.

Vzhledem k tomu, že D3 má ústít v zatáčce u Jesenic místo již zpola vybudovaného nájezdu u Vestce, přišlo by vhod přímo spojit Exit 3 s D3.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V poskytnutém zákresu došlo k mnoha změnám, které zjevně nesouvisejí s navrhovaným prvkem dopravní infrastruktury. Předmětem projednání OVP nebylo vymezení nové radiály, jakož to dopravního prvku.

Připomínka

ID 3026519

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 818

Podatel | **STRAKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4A9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9v42hfn6

Lokalita | 511, 208, 508, 114, 924, 894, 509, 510, 115, 982, 209, 313, 961, 805, 117, 116

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Tramvaj do Bohnic

Vyjádření

Nesouhlas s vedením tramvaje do Bohnic

Odůvodnění

Absolutní zbytečnost. Sídliště je perfektně obsluhováno několika linkami autobusů, které jezdí často a pravidelně. Nejen, že tramvaj dělá mnohem větší hluk než autobusy a všude budou troleje, ale také se kvůli tomu zhorší doprava (zúžená hlavní silnice od Kobylis a konstrukce samotná).

Bohnice mají jedinečnou klidnou atmosféru a ačkoliv to od stolu zní hezky, tramvaj to zkazí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, byly korekce v částech trasy dané tramvajové tratě (zejména úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava vymezení tramvajové tratě jako celku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, byly korekce v částech trasy dané tramvajové tratě (zejména úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava vymezení koridoru pro tramvajovou trať jako celku, na což míří požadavek podatele, který ji požaduje překvalifikovat na územní rezervu, resp. požaduje její plné nahrazení jiným typem dopravy (např. trolejbusy). Lze tudíž konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že koridor tramvajové tratě Kobylisy – Bohnice je vymezen v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy a Metropolitní plán jej tedy přebírá z nadřazené dokumentace. Není proto možné vyhovět požadavku ani z důvodu nesouladu požadavku se ZÚR.

Závěrem pořizovatel uvádí, že část požadavku se týká technického provedení tramvajové trati a jejích případných negativních dopadů po dobu její výstavby na dopravní situaci v území, jako jsou dočasné

uzavírky komunikací a objízdné trasy. Tyto otázky jsou však ze své podstaty předmětem navazujících řízení, zejména řízení o povolení záměru dle stavebního zákona, v jejichž rámci je prostor pro jejich podrobné posouzení a vypořádání. MPP jako koncepční nástroj tyto provozní a realizační aspekty stavby ze své podstaty nemůže a ani není oprávněn řešit, a nelze je proto považovat za důvod, pro který by trať neměla být v MPP vymezena.

Připomínka

ID 3028153

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 818

Podatel | **STRAKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R98

Identifikátor podání Portálu Pražana | gnsb5pi5

Lokalita | 025, 051, 052, 065, 076, 078, 082, 153, 154, 156, 157, 185, 187, 223

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Lepší rozvoj předměstí Prahy

Vyjádření

Nesouhlas se směrem, kam se vydává výstavba nových čtvrtí jako např. ve Vysočanech.

Odůvodnění

Dle mého názoru chybí skutečná bloková výstavba jako např. na Vinohradech, tzn. že rezidenční/vilové čtvrti by měly patřit **až na kraj města**.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozvíjející se transformační lokality na území hl. m. Prahy jsou zařazeny v návrhu Metropolitního plánu především do hybridních a heterogenních struktur lokalit, a to z důvodu zajištění větší flexibility podrobnějšího řešení s přihlédnutím k soudobým podobám výstavby a její typologie. Hybridní a heterogenní typ struktury umožňuje i realizaci blokové výstavby, se kterou mají tyto struktury obdobnou kapacitu.

Připomínka

ID 3028152

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 818

Podatel | **STRAKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R98

Identifikátor podání Portálu Pražana | gnsb5pi5

Lokalita | 709

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Renovace Stadionu Strahov

Vyjádření

Neblahý stav kdysi velkolepého stadionu (rozlohou největšího **na světě**) na pražském Strahově.

Odůvodnění

Stadion Strahov dlouhodobě chátrá, což je za mě velká škoda. Podle mého názoru si stadion také zaslouží víc než tréninkový prostor pro jediný fotbalový klub. Řešením by mohl být megaprojekt, kdy by se namísto devíti fotbalových hřišť bylo několik typů hřišť naráz (ať už fotbalových či např. baseballových), což by mohlo přitáhnout zájem ze zahraničí a tím přispět do naší ekonomiky. Tedy multifunkční stadion.

Samozřejmě by se musela zařídit potřebná infrastruktura (podzemní parkoviště, metro/tramvaj, ...).

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Konkrétní podoba a rozsah případného multifunkčního zařízení, včetně řešení parkování či kapacitního napojení na veřejnou infrastrukturu, je předmětem navazujících podrobnějších dokumentací a rozhodování v území, nikoli územního plánu jako koncepčního nástroje.

MPP vymezuje lokalitu Stadion Strahov jako stabilizovanou lokalitu rekreační vybavenosti a vytváří tak rámec pro její další rozvoj, současně navrhuje posílení dopravní obsluhy území novou tramvajovou tratí, čímž zlepšuje dostupnost a podmínky pro potenciální investice.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028151

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 818

Podatel | **STRAKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R98

Identifikátor podání Portálu Pražana | gnsb5pi5

Lokalita | 006, 837, 020, 680

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Tunel magistrály pod Vinohrady

Vyjádření

Tunel zajišťující lepší dopravu přes centrum Prahy.

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že dopravní situace je v Praze otřesná, tzv. "humanizace magistrály" výrazně koliduje se zlepšením. Již teď je Barrandovský most nejvyužívanější komunikací ve městě, a Pražský okruh veškerou dopravu neodkloní.

S probíhající konstrukcí tramvaje přes Václavské náměstí a tou "humanizací" magistrály se vnitřní část města prostě **ucpe**.

Tudíž je **nutné** oživit zhruba 15 let starý projekt tunelu vedoucího od Hlavního nádraží až k Nuselskému mostu, jenž byl kolem roku 2012 smeten ze stolu ať už kvůli údajnému nedostatku místa kvůli trase linky C, nebo kvůli této "humanizaci".

Pokud se toto neuskuteční, doprava v Praze **padne**.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména vymezení tunelového úseku konvenční železniční trati, vymezení koridoru dopravní infrastruktury, vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), tj. nikoliv úprava trasy magistrály v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že myšlenka zatunelování magistrály se věnovala řada studií a dopravních posouzení včetně historicky pořizované změny územního plánu č. 2751 Prodloužení silničního tunelu SJM magistrály v úseku od garáží Slovan k Nuselskému mostu. Změna byla rovněž posouzena z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území s negativním závěrem a proto nebyla schválena. Efektem tunelového vedení dopravy na magistrále by bylo natažení většího množství vozidel do centra města (nežádoucího ztraktivnění přímého a rychlého dopravního tranzitu) a tudíž zhoršení dopadů na město jako takové. Jednalo by se rovněž o enormně nákladnou a technicky extrémně obtížnou stavbu, přičemž

prioritou města je hlavně dostavba Městského okruhu a Pražského okruhu. Tunely na magistrále na základě vyhodnocení na dopravních modelech by de facto šly proti dopravní politice města, která je součástí Plánu udržitelné mobility. Cílem udržitelného rozvoje je zkvalitňování veřejného prostoru a životního prostředí.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028150

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 818

Podatel | **STRAKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R98

Identifikátor podání Portálu Pražana | gnsb5pi5

Lokalita | 006, 007, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 034, 037, 050, 052, 064, 065, 067, 072, 082, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 155, 156, 157, 158, 187, 194, 200, 201, 205, 304, 305, 309, 372, 501, 558, 559, 561, 567, 580, 581, 583, 597, 601, 625, 637, 680, 684, 695, 696, 722, 750, 751, 752, 756, 772, 773, 776, 802, 803, 818, 820, 822, 823, 844, 849, 850, 851, 852, 880, 881, 882, 897, 898, 933, 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Železniční tunel pod Novým městem

Vyjádření

Co mě mile překvapilo, je plánovaný tunel od Vítkova až na Smíchov, což je podle mě obrovský pokrok směrem k městům jako je Vídeň, kde jsou podobné tunely již několik let.

Dále se mi také zalíbil projekt dokončení Městského okruhu a Vysočanské radiály.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025654

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Spolek Pro Hanspaulku, z.s. (dále jen „spolek“) požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu - cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení.

Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných ploch pracuje s „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu rozvoje“). Co se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně

posiluje akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezování VPS/VPO. Oproti § 19 starého stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.).

Spolek zdůrazňuje, že návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Obsahem požadavku jsou obecná tvrzení o nedostatečném naplňování principů udržitelného rozvoje, ochrany krajiny, hospodárného využívání území, prostupnosti a kvality veřejných prostranství. Tyto principy jsou v MPP řešeny koncepčně a systémově prostřednictvím základního členění území, vymezení lokalit, jejich cílového charakteru, typů struktury, stability, regulace infrastruktury a veřejných prostranství. Není požadována konkrétní úprava návrhu MPP, kterou by bylo možné v rámci projednávaného rozsahu úprav posoudit nebo zapracovat, uvedené výhrady představují obecnou polemiku s koncepcí MPP.

Námitku, že MPP brání doplňování zástavby na okrajích města, neřeší vznik místních center, dostupné bydlení, služby ani městskou dopravu, nepovažuje pořizovatel za důvodnou. Návrh MPP vymezuje dostatečné množství ploch pro bydlení, stanovených na základě bilančního modelu s odhadem potenciálu jednotlivých částí území. Skutečná dostupnost bydlení se odvíjí od socioekonomických faktorů, daňové politiky, bytové politiky samosprávy a dalších faktorů nad rámec územně plánovacích dokumentací. Pro strategická a důležitá rozvojová území byla na základě výsledků veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu stanovena podmíněnost plánovacími smlouvami, v rámci kterých má samospráva možnost podmínit

realizaci soukromých záměrů ve prospěch veřejných zájmů či rozvojem veřejné infrastruktury.

Vymezení Pražského okruhu jako pozemní komunikace dálničního typu v MPP vychází z dlouhodobě stabilizované koncepce nadřazené komunikační sítě, která je zakotvena v nadřazené územně plánovací dokumentaci (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy i Středočeského kraje) a byla opakovaně prověřena řadou odborných studií, dopravně-inženýrských podkladů a procesů posuzování vlivů na životní prostředí (EIA).

Pražský okruh je klíčovým prvkem nadřazené komunikační sítě s převažující funkcí distribuce dopravy se vztahem k hlavnímu městu, nikoli pouze tranzitní dopravy. Absence uceleného okruhu vede k přetížení městské sítě, vzniku kongescí, zhoršení kvality ovzduší a negativním dopadům na obytné prostředí. Jeho realizace tak umožňuje převést významnou část dopravního zatížení mimo zastavěné území a snížit tlak na Městský okruh a vnitroměstské komunikace a je proto prioritou Pražský okruh dokončit v dlouhodobě sledované a územně stabilizované trase.

Pokud jde o otázku odpadů Pražského okruhu na krajinu a životní prostředí, jeho koridor je vymezen v souladu s výsledky aktuálních posouzení EIA a v souladu s vyhodnocením nejvhodnějšího řešení vedení daného koridoru.

K námitce fragmentace krajiny a podpory individuální automobilové dopravy je nutné uvést, že MPP naopak sleduje omezení negativních dopadů automobilové dopravy na městské prostředí, kdy dokončení Pražského okruhu je nezbytným předpokladem pro snížení dopravního zatížení centrálních a obytných částí města, omezení průjezdné dopravy v diametrálních směrech a vytvoření podmínek pro zklidňování městských komunikací a rozvoj pěší a bezmotorové dopravy, to vše v koordinaci s ostatními veřejnými zájmy v území.

Tvrzení o plánování brownfieldů pro monofunkční bytovou výstavbu nelze přisvědčit. MPP u brownfieldů definuje tzv. cílový charakter, který vytváří podmínky pro smíšené využití ploch. Jako příklad lze uvést transformační lokalitu Nákladové nádraží Žižkov (065). MPP zde vymezuje zastavitelnou stavební plochu se způsobem využití zastavitelná obytná a hybridní strukturou, která kombinuje různé typy městské zástavby. Cílový charakter lokality spočívá v přeměně bývalého dopravního brownfieldu na plnohodnotnou městskou čtvrť se smíšeným využitím. Navržené regulativy zde konkretizují obecné principy smíšeného obytného města: vedle bydlení je území určeno pro vznik pracovních příležitostí, občanské vybavenosti, obchodů a služeb. Důraz je přitom kladen na vytvoření strukturované sítě veřejných prostranství (včetně doplnění Basilejského náměstí) a na vznik parků odpovídajících parametrům transformačních ploch. Součástí koncepce je také napojení lokality na tramvajovou dopravu

a rozvoj technické a dopravní infrastruktury. Tento příklad ukazuje, že MPP u území brownfieldů vytváří podmínky pro vznik komplexní, funkčně pestré a dobře obsloužené městské čtvrti s vyváženým podílem bydlení, práce i veřejné vybavenosti.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořízení MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025655

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 604, 812, 925, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán hl. m. Prahy respektoval stávající stav v území, tj. **stabilizoval stávající zahradní město a nenavrhoval jeho transformaci na “transformační produkční plochy”** související s rozvojem **Letiště Václava Havla**; anebo transparentně návrhem postižené stabilizované plochy označil jako „**plochy asanace**“, rozhodování v nich **podmínil zpracováním územní studie a vymezil a odůvodnil plochy jako VPS k vyvlastnění.**

Odůvodnění

Spolek požaduje zachování statusu lokality jako obytné, protože objekty se zahradami vlastníků v ulici Za Teplárnou jsou více než 80 let trvale užívány k rodinnému bydlení.

V případě, že zůstane v navrhovaném MP toto území jako „produkční plocha – území“, budou tím hrubě narušena vlastnická práva k nemovitostem zde se nacházejících. Změna funkčního využití z bydlení na produkci a vymezení plochy pro plánovanou paralelní dráhu je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože eliminuje trvalé bydlení a likviduje tak hodnotu nemovitostí určených k bydlení.

Ztrátou statusu OBYTNÉ dojde dále ke znevýhodnění při možném řešení kompenzací Letištěm VH nebo jiným subjektem, v souvislosti s dalším užíváním nemovitostí sloužících k bydlení.

Výkres Z03

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného

a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025656

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 604, 812, 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

Spolek žádá, aby uvedené nemovitosti v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) nebyly zahrnuty do koridoru dopravní infrastruktury - paralelní dráhy (ať již v návrhu nebo v územně rezervě) nebo do ochranného pásma paralelní dráhy.

Odůvodnění

Ochranné pásmo paralelní dráhy je v návrhu Metropolitního plánu rozšířeno z předepsaných 600 m na cca 865 m jako „územní rezerva“. Spolek žádá, aby uvedené nemovitosti v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) nebyly zahrnuty do koridoru dopravní infrastruktury - paralelní dráhy (ať již v návrhu nebo v územně rezervě) nebo do ochranného pásma paralelní dráhy.

V případě, že zůstanou v navrhovaném Metropolitním plánu tyto nemovitosti zahrnuty v koridoru dopravní infrastruktury či v jejím ochranném pásmu, budou tím hrubě narušena vlastnická práva k mým výše uvedeným nemovitostem. Zahrnutí těchto nemovitostí do koridoru dopravní infrastruktury či do jejího ochranného pásma je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do vlastnických práv (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože eliminuje předpoklady pro trvalé bydlení a likviduje tak hodnotu těchto nemovitostí určených k bydlení.

V případě, že nedojde k využití území navrhovaného jako paralelní dráha po její výstavbě, již zpětně jistě nedojde k překvalifikování nemovitostí na OBYTNÉ.

Spolek proto požaduje zachování a vymezení plochy / lokality těchto nemovitostí jako OBYTNÉ, protože objekty k bydlení

v ulici Za Teplárnou, jsou více než 80 let jako obytné trvale užívány, což návrh Metropolitního plánu nijak nerespektuje a zcela opomíjí.

Existence rozsáhlého koridoru či územní rezervy je také zbytečná a opozdílá, neboť paralelní dráha byla v dokumentaci předložena Krajskému úřadu Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, přesně vymezena.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava předmětného koridoru dopravní infrastruktury - paralelní dráhy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán plošně vymezuje konkrétní koridor pro umístění dopravní stavby a to na základě nadřazené dokumentace jako návrh (jedná se o nutný soulad s PÚR a ZÚR). Nejedná se o územní rezervu a nejedná se o vymezení ochranného pásma, které bude vyhlášeno příslušnými orgány státní správy až po realizaci paralelní dráhy. Samotný záměr je podrobně odůvodněn v odůvodnění, vypořádání jiných připomínek a v odůvodnění nadřazené dokumentace.

Předmětné plochy jsou v dosavadním ÚP SÚ vymezeny jako rezerva pro plochu ;ZVO;, ale to jen s ohledem na fakt, že dosavadní ÚP SÚ i pro paralelní dráhu vymezuje pouze územní rezervu a není uveden do souladu s nadřazenou dokumentací. V návaznosti na upřesnění koridoru v MPP je přirozené, že došlo z podstaty věci k zařazení ploch do produkční lokality letiště. Vymezení obytných ploch v bezprostřední blízkosti přistávací dráhy není možné. Pouze některé z objektů jsou zahrnuty přímo do koridoru paralelní dráhy a to zcela v souladu s principem vymezování překryvných flexibilních koridorů v dostatečné šířce pro umístění a realizaci stavby. Objekty je možné v rámci vymezené VPS vyvlastnit, pokud by z nějakého důvodu (a podrobnějších upřesnění může existovat větší množství, další zpřesňování plochy je právě předmětem navazujících řízení) nebylo nutné pozemky využít, je tyto v souladu s regulativy MPP možné využívat i jinak. Metropolitní plán vymezuje plochu v šířce 350 metrů od osy dráhy s přízpusobením dalším hranicím v území, což je adekvátní hodnota pro realizaci záměru včetně některých souvisejících staveb včetně rozšíření areálu letiště. V současné době je platný a území závazný koridor ZÚR, který je širší - MPP tento koridor upřesňuje a nedochází tak k žádnému novému omezování vlastnických práv.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které

s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025657

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 604, 812, 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán hl. m. Prahy **nerozšiřoval ochranné pásmo paralelní dráhy pro vzlety a přistání letiště Václava Havla vymezené jako „územní rezerva“** a tím i omezení výkonu vlastnických práv k zasaženým nemovitostem.

Odůvodnění

Ochranné pásmo vzletně přistávací paralelní dráhy je v návrhu Metropolitního plánu rozšířeno z předepsaných 600 m na cca 865 m jako „územní rezerva“.

V případě, že zůstane v navrhovaném MP toto území jako územní rezerva paralelní dráhy pak není racionální požadovat ochranné pásmo k prvku který podle návrhu MPP nelze realizovat, protože podle „rezervy“ nebudou povoleny záměry na změny v území (tj. např. paralelní dráha pro vzlety a přistání). Ochranným pásmem k prvku, který nelze podle Metropolitního plánu fyzicky realizovat, budou hrubě narušena vlastnická práva k nemovitostem zde se nacházejících. Změna funkčního využití z bydlení na rezervu a vymezení možné plochy pro novou paralelní dráhu je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do vlastnického práva vlastníků parcel a budov (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože současně eliminuje trvalé bydlení a nedovoluje realizaci zařízení, které je důvodem pro tuto eliminaci. Bezdůvodně tak likviduje hodnotu stávajících nemovitostí určených k bydlení.

V případě, že nedojde k využití území navrhovaného jako rezerva paralelní dráhy po její výstavbě, již zpětně jistě nedojde ke překvalifikování nemovitostí na OBYTNÉ.

Spolek proto požaduje zachování statusu lokality jako OBYTNÉ, protože objekty se zahradami v ulici Za Teplárnou, jsou více, než 80 let tak trvale užívány.

Existence územní rezervy je také zbytečná a opozdilá, protože již koncem října, či začátkem listopadu byla paralelní dráha **Krajským úřadem Středočeského kraje**, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, **geodeticky přesně a definitivně umístěna do platné polohy na území Ruzyně.**

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava ochranného pásma paralelní dráhy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán plošně vymezuje konkrétní koridor pro umístění dopravní stavby a to na základě nadřazené dokumentace jako návrh (jedná se o nutný soulad s PÚR a ZÚR). Nejedná se o územní rezervu a nejedná se o vymezení ochranného pásma, které bude vyhlášeno příslušnými orgány státní správy až po realizaci paralelní dráhy. Samotný záměr je podrobně odůvodněn v odůvodnění, vypořádání jiných připomínek a v odůvodnění nadřazené dokumentace.

Předmětné plochy jsou v dosavadním ÚP SÚ vymezeny jako rezerva pro plochu ;ZVO;, ale to jen s ohledem na fakt, že dosavadní ÚP SÚ i pro paralelní dráhu vymezuje pouze územní rezervu a není uveden do souladu s nadřazenou dokumentací. V návaznosti na upřesnění koridoru v MPP je přirozené, že došlo z podstaty věci k zařazení ploch do produkční lokality letiště. Vymezení obytných ploch v bezprostřední blízkosti přistávací dráhy není možné.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025658

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán hl. m. Prahy v cílovém charakteru lokality 604/ Letiště Václava Havla zohlednil stávající stav v území, tj. **stabilizoval stávající zahradní město a nenavrhoval jeho transformaci na “transformační produkční plochy”** související s rozvojem **Letiště Václava Havla**; anebo transparentně návrhem postižené stabilizované plochy označil jako „**plochy asanace**“, rozhodování v nich **podmínil zpracováním územní studie a vymezil a odůvodnil plochy jako VPS k vyvlastnění.**

Spolek proto žádá, aby tato skutečnost byla v textu uvedena, aby bylo zřejmé, že situace obyvatel v této lokalitě vyžaduje ve spojitosti s paralelní dráhou zákonné řešení.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava cílového charakteru lokality z hlediska stability předmětných ploch či úprava označení ploch jako plochy asanace, ani úprava podmíněnosti, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3025659

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 965, 964, 243

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 6 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje zachování krajinných otevřených cezur v liniové zástavbě podél Šáreckého údolí a odstranění zastavitelné rozvojové obytné plochy 800/243/2184 a 411/243/2155 a navrátí je zpět do nezastavitelného území.

Odůvodnění:

Spolek nesouhlasí s tím, aby návrh Metropolitního plánu:

1. **rozšiřoval zastavitelné území** v této lokalitě nad rámec stávajícího rozsahu zastavitelných ploch (tj. stávající usedlosti a přiměřeného pásu při ulici V Šáreckém údolí),
2. přeměňoval dosud nezastavitelné plochy (zejména zahrady a plochy v režimu PS – sady, zahrady, vinice) v přírodním parku Šárka–Lysolaje a v ochranném pásmu přírodní památky Dolní Šárka na **zastavitelné obytné plochy** či **plochy veřejné vybavenosti**.

Požadujeme, aby v rámci návrhu Metropolitního plánu:

- byly všechny výše uvedené pozemky mimo stávající zastavěnou plochu usedlosti Šatovka vymezeny jako **nezastavitelné přírodní plochy** v režimu přírodního parku Šárka–Lysolaje,
- byla v území Šatovky **zachována stávající míra a charakter zástavby** (solitér usedlosti a případně limitovaná dostavba v přímé návaznosti na uliční čáru),
- nebyly vymezovány nové zastavitelné obytné či vybavovací lokality na úkor stávajících nezastavitelných ploch (zahrad, sadů a svažitých terénů pod lesem).

Odůvodnění

1. Navázání na předchozí námitky k MPP a ke změně ÚPP

Spolku příbuzný a s ním spolupracující Spolek Šárecké údolí již uplatnil k návrhu Metropolitního plánu námitky, v nichž požadoval, aby pozemky parc. č. 2235/1 a 2236 v k. ú. Dejvice (lokalita Šatovka) nebyly měněny z ploch pěstebních (PS) na zastavitelnou obytnou lokalitu spojenou s plochami veřejné vybavenosti, nýbrž aby zůstaly nezastavitelnými přírodními plochami v přírodním parku Šárka–Lysolaje. Spolek na tyto námitky v plném rozsahu odkazuje i spolek a trvá na nich.

Současně spolek podává k opakovanému veřejnému projednání změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3872/33 (Šatovka) připomínku, v níž spolek detailně rozebírá rozpor tohoto rozšíření zastavitelné plochy s právními předpisy a Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy a dokládá, že navrhovaná plocha veřejného vybavení (VV) v rozsahu cca 5 899 m² představuje nepřijatelný zábor dosud nezastavitelných ploch v přírodním parku a ochranném pásmu přírodní památky Dolní Šárka.

Metropolitní plán nesmí do nové generace územního plánování **přebírat a fixovat řešení, která jsou ve stávajícím ÚPP již jednou shledána nezákonnými či dlouhodobě zpochybňovanými**, a to tím spíše v případě území mimořádně citlivého z hlediska krajinných a přírodních hodnot.

1. Rozpor s účelem přírodního parku Šárka–Lysolaje a s ochranou krajinného rázu

Dotčené území je součástí přírodního parku Šárka–Lysolaje, vyhlášeného k ochraně krajinného rázu území s mimořádně zachovaným přírodním prostředím a jedinečnými krajinnými scenériemi. Nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hl. m. Prahy, v § 15 stanoví, že krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, a že na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby s výjimkou taxativně vymezených případů a dostavby stávajících sídelních útvarů za podmínky, že nenaruší charakter lokality.

Pro Šárecké údolí je typická **rozvolněná, vesnická zástavba** soliterních usedlostí, mlýnů a rodinných domů v údolní nivě, lemovaná svažitými zahradami přecházejícími do lesních porostů a stepních fragmentů. Zahušťování zástavby a rozšiřování zastavitelných ploch „do svahu“ směrem k lesu a k přírodní památce Dolní Šárka je s těmito hodnotami v přímém rozporu. Tento závěr

spolky rozvedli v námitkách ke změně Z 3872/33 i v námitkách k MPP a proto spolek v plném rozsahu na ně odkazuje.

1. Ochrana ochranného pásma přírodní památky Dolní Šárka

Část území Šatovky se nachází v ochranném pásmu přírodní památky Dolní Šárka. Vyhláška hl. m. Prahy č. 4/1982 v čl. 4 odst. 3 písm. a) stanoví, že v ochranném pásmu není dovoleno provádět jakoukoliv výstavbu mimo stavby sloužící lesnímu hospodářství a stavby zabezpečující plnění funkcí lesů, a to po projednání s orgány ochrany přírody.

Metropolitní plán je povinen tento právní předpis respektovat. Nemůže proto v ochranném pásmu PP Dolní Šárka vymezovat nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu či zařízení veřejné vybavenosti, neboť by fakticky **umožnil výstavbu v místě, kde je obecně závazným právním předpisem zakázána**.

4. Nesoulad se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy a cíli územního plánování

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy stanoví mj. povinnost respektovat hodnoty chráněných území, chránit a rozvíjet přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámeček prostředí a původní venkovský charakter zástavby.

Rozšiřování zastavitelné plochy v území Šatovky na úkor zahrad a zelených svahů:

- je v rozporu s požadavkem **zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému**,
- narušuje dochovaný venkovský charakter sídel v Šáreckém údolí,
- odporuje cíli územního plánování chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti (§ 18 stavebního zákona).

1. Ochrana nezastavitelných ploch a povinnost prokázat potřebu nových zastavitelných ploch

Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě **prokázání potřeby** jejich vymezení. U Šatovky tato potřeba prokázána nebyla – naopak z dostupných údajů i z odůvodnění změny Z 3872/33 plyne, že:

- Praha 6 má k dispozici značné množství ploch veřejné vybavenosti,

- městská část sama zmiňuje řadu objektů vhodných pro zařízení sociálních služeb (LDN Chitussiho, Šolínova, projekty v Ruzyni apod.),
- případné zařízení sociálních služeb může být umístěno v **rámcí stávající zastavitelné plochy usedlosti Šatovka**, bez potřeby záboru dalších zahrad a svahů.

Metropolitní plán navíc řeší celé území města a měl by při vymezování nových zastavitelných ploch zohlednit, zda už existují jiné plochy se stejným funkčním využitím a v jaké míře jsou využity. V případě Šatovky takové posouzení chybí.

1. Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Zahrady a sady za Šatovkou jsou součástí zemědělského půdního fondu. Zákon o ochraně ZPF ukládá při územně plánovací činnosti povinnost **upřednostnit nezemědělskou půdu a již zastavitelné či nedostatečně využitě plochy v zastavěném území** před zářezem do ZPF, a zároveň vyhodnotit důsledky navrženého řešení na ZPF ve srovnání s jinými variantami. U Šatovky takové hodnocení chybí, a to jak v řízení Z 3872/33, tak v koncepční rovině MPP.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozsah transformační plochy 411/243/2155 byl po veřejném projednání v návrhu Metropolitního plánu redukován a koordinován se souběžně pořizovanou změnou Z 3872, která ve veřejném zájmu vymezuje plochu veřejné vybavenosti, a kterou návrh Metropolitního plánu přebírá ve formě plochy 800/243/2184 rezervované pro občanskou vybavenost.

Výsledný rozsah transformační plochy 411/243/2155 vychází z koordinace veřejných zájmů v území a podnětů na provedení změn v území dle § 38 odst. 5 NSZ, rozsahu historických usedlostí Šatovka a Rakařka a urbanistického principu dotvoření liniové zástavby podél jižní hrany ulice V Šáreckém údolí.

Nad rámec koordinace se změnou Z 3872 návrh Metropolitního plánu rozšiřuje rozsah zastavitelných ploch, s ohledem na minimalizaci zásahu do Přírodního parku Šárka-Lysolaje, pouze o stávající plochy rekreace na místě bývalé usedlosti Rakařka, která se v území prokazatelně nacházela již od 16. století. Cílem stanovené regulace je dotvořit stávající liniovou zástavbu vesnické struktury podél komunikace V Šáreckém údolí, čemuž odpovídají stanovené regulativy prostorového uspořádání transformační plochy 411/243/2155.

Dotčená transformační plocha je ve veřejném zájmu ve východní části doplněna o plochu veřejné vybavenosti 800/243/2184 rezervovanou pro občanskou vybavenost. Tato plocha může např. sloužit ke snížení deficitu staveb sociálních služeb pro seniory a veřejné vybavení, na který dlouhodobě upozorňuje MČ Praha 6. Umístění plochy 800/243/2184 do lokality 243 / Tichá Šárka je vhodné jak z hlediska doplnění struktury zástavby, tak z hlediska přírodního a rekreačního charakteru území Tiché Šárky jako širší zázemí pro MČ Praha 6 uvažované sociální zařízení. Pozemky dotčené plochou 800/243/2184 jsou ve veřejném vlastnictví Hl. m. Prahy.

Přírodní památka, přírodní park - Plocha 411/243/2155 se nachází v ochranném pásmu přírodní památky Dolní Šárka. Jelikož Metropolitní plán vytváří podmínky pro přestavbu stávající usedlosti Šatovka a citlivě doplňuje zastavitelné plochy v rozsahu bývalé usedlosti Rakařka, nebude mít negativní vliv na samotnou přírodní památku nacházející se v přilehlém svahu. Dotčené území je zároveň součástí přírodního parku Šárka-Lysolaje, kde je předmětem ochrany zejména dochovaný krajinný ráz. Skutečné (reálné) vlivy na hodnoty krajinného rázu bude třeba posoudit v navazujících fázích projektové přípravy. Na úrovni koncepce v územním plánu návrh Metropolitního plánu nepředstavuje neúnosnou zátěž na předmět ochrany, čemuž odpovídá kladné stanovisko příslušného dotčeného orgánu státní správy a pozitivní závěry zhotovitele dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Nové zastavitelné plochy - Nárůst zastavitelných ploch oproti platnému územnímu plánu je zdůvodnitelný jednak vzhledem k relativně zanedbatelnému rozsahu v kontextu celého města a přímou návazností na stávající zastavěné území, především ale svrchovaným veřejným zájmem na doplnění v MČ Praha 6 nedostatkových ploch pro veřejnou vybavenost. MČ Praha 6 nemá ve svém vlastnictví dostatek ploch pro veřejnou vybavenost, na kterých by mohla sanovat deficity občanské vybavenosti, což návrh Metropolitního plánu ve veřejném zájmu pomáhá napravit. Při vyhodnocení naplněnosti ploch (veřejného vybavení) je zcela zásadní přihlídnout kromě fyzické naplněnosti ploch též k vlastnickým vztahům a obecně připravenosti ploch k případné realizaci zástavby. Vymezení nových zastavitelných ploch je také ospravedlnitelné tím, že navrženým řešením lze v návazných řízeních stavby začlenit do krajinného rázu dotčeného území v souladu s charakterem Tiché Šárky a také do stávající vesnické struktury zástavby. Jedná de facto o doplnění stávající struktury zástavby, které navazuje na již existující stavbu zchátralé usedlosti Šatovka, a nikoli o zabrání nových ploch směrem do volné krajiny. Rozsah nově vymezovaných zastavitelných ploch je v souladu s ustanovením § 55 odst. 4 SSZ.

Vliv na ZPF - Pozemky, na kterých je vyhodnocován důsledek navrhovaného řešení Metropolitního plánu na ZPF, jsou dnes částečně zastavěné, neslouží zemědělské prvovýrobě, nesousedí se zemědělsky obhospodařovanými plochami, nachází se částečně

v zastavěném území a sousedí se zastavěnými a zastavitelnými plochami. Předpokládaný zábor ZPF se nachází na méně hodnotných pozemcích III. třídy ochrany.

Soulad se ZÚR - Návrh Metropolitního plánu je v souladu se ZÚR. Rozsah a regulace plochy 411/243/2155 respektuje, chrání a nenarušuje tzv. krajinný ráz městské i příměstské krajiny. Jsou zohledněny existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy. Vymezením plochy veřejné vybavenosti 800/243/2184 jsou zajištěny podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, zejména s ohledem na stárnutí populace. Plochy 411/243/2155 a 800/243/2184 urbanisticky doplňují stávající kompozici sídla s přímou vazbou na stávající zastavitelné území. Návrhem Metropolitního plánu je sledován a dále rozvíjen potenciál předmětného území pro rozvoj občanské vybavenosti. Dle platných ZÚR není připomínkované území součástí žádné rozvojové oblasti, transformační plochy v zastavěném území ani transformační plochy v otevřené krajině. Zároveň není součástí žádného koridoru dopravní a technické infrastruktury. Nadregionální suchozemský biokoridoru 500/Z/17 s názvem K56T byl prostřednictvím Metropolitního plánu zpřesněn v souladu s Plánem ÚSES mimo připomínkované území. Závěrem pořizovatel uvádí, že návrh Metropolitního plánu prověřuje a váží jednotlivé zájmy (soukromé, veřejné) na rozvoji daného území s cílem navrhnout trvale udržitelný rozvoj ve formě vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje. Vymezení ploch 411/243/2155 a 800/243/2184 má výrazně pozitivní vliv na sociální soudržnost a neutrálně až mírně pozitivně ovlivňuje ekonomický pilíř s cílem nenarušit pilíř životního prostředí. Metropolitní plán tak představuje vyvážený kompromis všech zájmů na rozvoji daného území.

Připomínka

ID 3025660

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 7 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán nevymezoval nové zastavitelné (rozvojové) plochy v ochranných pásmech maloplošných zvláště chráněných území, kde je nová stavební činnost zakázána. A proto žádáme o změnu vymezení zastavitelného území ve všech ochranných pásmech maloplošných zvláště chráněných území.

Odůvodnění

Dle Vyhlášky č. 4/1982 Sb. NVP, čl. 4 Ochranné pásmo, bodu 3) není v ochranném pásmu dovoleno:

a) provádět jakoukoliv těžbu nebo výstavbu mimo stavby sloužící lesnímu hospodářství...

b) provádět jakékoliv zásahy, které by mohly negativně ovlivnit chráněné území nebo narušit celkový ráz krajiny;

Je tedy zřejmé, že dochází k vymezování zastavitelných funkčních ploch v ochranném pásmu přírodní památky Podbabské skály. Návrh MPP připouští výstavbu v samotném ochranném pásmu, což je v rozporu s ochrannými podmínkami PP Podbabské skály zakotvenými ve vyhl. č. 4/1982 Sb. NVP.

Jako konkrétní příklad systémového nedostatku řešení metropolitního plánu může sloužit vymezení zastavitelných funkčních ploch v ochranném pásmu přírodní památky Podbabské skály.

Výřez z návrhu Metropolitního plánu

Návrh MPP je v rozporu s požadavky právních předpisů týkajících se maloplošných zvláště chráněných území, například se zákazem staveb v ochranném pásmu přírodní památky Podbabské skály. Tuto přírodní památku a její ochranné pásmo vymezuje vyhláška hl. m. Prahy č. 4/1982, o chráněných přírodních výtvorech v hlavním městě Praze na lokalitách Barrandovské skály, Kalvarie v Motole, Baba, Dolní Šárka, Podbabské skály, Sedlecké skály, Salabka, Havránka, Trojská, Podhoří, Bohnická údolí, Zámky a jejich ochranných pásmech (novelizovaná nařízením hl. m. Prahy č. 17/2002, kterým se mění vyhláška NVP č. 4/1982 Sb. NVP, o chráněných přírod. výtvorech v hl. m. Praze na lokalitách Barrandovské skály, Kalvarie v Motole, Baba, Dolní Šárka, Podbabské skály, Sedlecké skály, Salabka, Havránka, Trojská, Podhoří, Bohnické údolí, Zámky a jejich ochranných pásmech). Uvedená vyhláška je platná, a územní plán je tedy povinen ji (jako jakýkoli jiný obecně závazný právní předpis) respektovat, což však nečiní, a to jak v některých výše uvedených plochách, tak i v jiných případech.

Dle čl. 4 odst. 3 písm. a) uvedené vyhlášky „v ochranném pásmu není dovoleno: a) provádět jakoukoliv těžbu nebo výstavbu mimo stavby sloužící lesnímu hospodářství a stavby zabezpečující plnění funkce lesů po projednání s orgány státní ochrany přírody“. Z uvedeného vyplývá, že kromě staveb sloužících lesnímu hospodářství a plnění funkce lesů (po projednání s orgány státní ochrany přírody) nelze v daném ochranném pásmu realizovat jakoukoli výstavbu, a toto omezení je i územní plán povinen respektovat a zohlednit. Nelze územním plánem výstavbu umožňovat v místě, kde to je právním předpisem zakázáno.

Je tedy rozporné s uvedenou vyhláškou, když navrhovaná změna navrhuje (umožňuje) novou výstavbu i na místech, kde je to uvedeným právním předpisem zakázáno (v ochranném pásmu přírodní památky Podbabské skály, případně dalších). Pokud by v územním plánu na základě této změny byla umožněna zastavitelnost území, které tvoří ochranné pásmo PP Podbabské skály, byl by územní plán v této části v rozporu s právním předpisem (výše citovanou vyhláškou hl. m. Prahy) a zavadával by příčinu zrušení této části v přezkumném řízení nebo v rámci soudního přezkumu. Úpravou této části návrhu změny územního plánu se následnému zrušení soudem z tohoto důvodu předejde.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Jedná se o nezastavitelnou plochu krajinného parku lokalitní hierarchie 123/961/2189 Podbabské skály, která spadá pod lokalitu 961 / Vltava sever. Jedná se o krajinný park ve smyslu čl. 109 odst. 2

textové části MPP. Krajinový park je územím vysokých přírodních a rekreačních hodnot v otevřené krajině, ve kterém se uplatňuje regulace otevřené krajiny a současně je kladen důraz na ochranu a rozvoj hodnot celkové kompozice krajinného a přírodního prostředí.

Krajinové parky jsou důležitou součástí kostry zelené infrastruktury. Vymezením krajinného parku je vyjádřena určitá diferenciací rozsáhlého území otevřené krajiny, v území krajinných parků Metropolitní plán klade větší nároky na prostupnost, turistiku a děje vycházející z potřeb obyvatel města se zohledněním krajinných a přírodních hodnot. Metropolitní plán respektuje chráněná území přírody a krajiny a prostřednictvím nastavených regulativů přispívá k naplnění ochrany těchto mimořádně hodnotných území.

Ochrana zvláště chráněných území ve veřejném zájmu je dle zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v procesu pořizování územního plánu v kompetenci dotčených orgánů (OCP MHMP, AOPK a MŽP). S nimi byl návrh Metropolitního plánu podrobně projednán a jeho aktuální podoba je s nimi dohodnuta. Další limity ochrany přírody, stejně jako další limity vyplývající z jiných zákonů, platí bez ohledu na územní plán. Orgány ochrany přírody se tedy nadále vyjadřují k jednotlivým záměrům dle zákona. Záměr musí všechny tyto podmínky splnit zároveň.

Zastavitelné obytné plochy v rámci dotčeného území jsou navrhovány v kontinuitě ÚP SÚ HMP a jeho projednávaných změn.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3025661

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 8 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán nereguloval výškovou regulaci způsobem, který bezesporně naruší zelené nezastavěné svahy kaňonu Vltavy pod Podbabou a krajinný ráz celého území a **transparentně podmínil rozvoj Nového Sedlece nad rámcem plánovací smlouvy i územní studií**, která bude zárukou, že nová zástavba nenaruší pohledové horizonty, uplatnění zelených svahů kaňonu Vltavy a zelené brány do hl. m. Prahy ze severu.

Odůvodnění

Návrh výškové regulace v lokalitě 164 / Nový Sedlec povede ke ztrátě krajinných dominant, panoramat a pohledových horizontů

Změna navrhuje výškovou regulaci 4 a 6. V drobném měřítku celého území je ochrana pohledových horizontů jednou z klíčových hodnot vnímání celého území. Pro EVL Kaňon Vltavy u Sedlece je důležité, aby při pohledu na stráně zástavba nepřevýšila zeleň na oddálené hraně a bylo možné tak zachovat “monumentalitu” dominanty Podbabských skal. ZÚR pro ochranu přírodních hodnot stanovují tyto upřesňující podmínky:

- zachovat dosud nezastavěné přírodní horizonty;
- zohlednit význam krajinných dominant a dálkových pohledů.

Metropolitní plán ochranu pohledových vedut považuje za vysokou hodnotu, která je předmětem veřejného zájmu. Výškovou regulaci je proto nezbytné řešit.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla prověřena urbanistickou studií Sedlec - Výhledy zpracovanou IPR Praha. Studie vycházela z kapacit změny dosavadního ÚP SÚ Z 3827, jejíž obsah byl schválen Zastupitelstvem hl. m. Prahy. Tato studie byla zároveň participována s veřejností. Pořizovatel proto vyhodnotil snížení výšek jako neodůvodněné. Vymezením zastavitelné plochy nedojde k narušení EVL.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zpracování či nezpracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková

výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržných připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem

podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu

s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025662

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 9 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán **zpracoval všechny varianty koridoru železniční tratě Praha Kladno podle platných a účinných ZÚR hl. m. Prahy**, aby vytvářel podmínky pro výběr varianty, která skutečně koordinuje soukromé a veřejné zájmy v území v zájmu udržitelného rozvoje metropolitního regionu Prahy.

Odůvodnění

Spolek namítá kvůli trvalým vibracím vést trať vhodněji pod pozemními komunikacemi.

V případě severnější varianty existuje tzv.: „masking efekt“ tj. maskovací účinek hluku, znamenající že je-li jeden hluk silnější (např. intenzita povrchové dopravy nad trasou varianty Střed) a druhý slabší (intenzita hluku provozu tunelu varianty Střed) dochází k zastření druhého hluku a ten nemusí být slyšet. Je to způsobeno posunutím prahu slyšení způsobeného silnějším hlukem, přičemž posunutí prahu slyšení je největší okolo frekvence maskujícího tónu. Jednoduše řečeno silnější industriální zvuk maskuje slabší industriální zvuky. Intenzita navrhované řešení koridoru projektu „Modernizace trati Praha-Dejvice (mimo) – Praha-Veleslavín (mimo)“ nerespektuje skutečný stav lokality rezidenční části nad trasou tunelů. Přestože se návrh ÚPD může jevit jako vyvážený, trasy tunelů v podobě varianty JIH-UVN aktualizace 2024 nevylučují a představuje především z důvodů potenciálu zhoršení kvality života obyvatel této lokality a významné negativní vlivy na environmentální pilíř udržitelného rozvoje v oblasti dotčené stavbou a provozem tunelů.

Navržené řešení je z důvodu invariantnosti dle názoru spolku v rozporu se zásadami územního rozvoje, resp. i Politikou územního

rozvoje České republiky ve znění pozdějších aktualizací a nerespektuje zásadu: „Pokud je to možné a odůvodněné při umísťování dopravní a technické infrastruktury respektovat veřejné zájmy např. ochrany kvality životního prostředí.“

Dle spolku se hluková zátěž (vibrace) se změnou Z3403 přenáší do klidné rezidenční čtvrti, a to vložením nového zdroje hlukové zátěže. Podatel namítá, že existuje varianta STŘED, která tuto zátěž v max. možné míře eliminuje tím, že vede pod neobydlenou komunikací, kde existující industriální šumy tuto zátěž překrývají a počet potencionálně ovlivněných objektů je menší než u varianty JIH, přesto nebyla tato varianta zvolena. Varianta JIH-UVN není dosud pevně ukotvena, proto podatel navrhuje rozšíření koridoru severním směrem tak, aby mohla být případně nahrazena variantou STŘED, která eliminuje negativní dopady varianta JIH tím, že vede pod co nejméně obydlenou oblastí.

Do vlivu budoucího provozu tunelů v aktuálně navrhovaném koridoru nejsou vzaty do úvahy synergické jevy současné a budoucí. Neuvažují se všechny připravované záměry staveb v jeho okolí.

Při přípravě a plánování dopravních staveb je třeba brát v potaz čl. 2. Listiny základních práv a svobod, dle jehož odst. 2 lze státní moc uplatňovat jen v případech a mezích a stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví. Jestliže má být dle platných zákonů, evropských směrnic a nařízení a jiných mezinárodních aktů dosaženo zvýšení kvality životního prostředí a snížení emisí, je nepřijatelné, aby se tak dělo na úkor jiných osob a fakticky se zdroj emisí a případně jejich charakter pouze přesunul z oblasti nulové varianty do jiné oblasti, kde je bude stejně zatěžovat, avšak jiné obyvatele.

V souladu s platnou legislativou a zejména v souladu se základními lidskými právy je hledat takové řešení, které bude ze všech ohledů výhodné, tedy takové, při němž dojde k absolutní minimalizaci vlivů na životní prostředí a okolí dopravní (ale i jiné) stavby a současně k minimalizaci či úplné eliminaci počtu dotčených vlastníků a obyvatel. Jedině takové řešení bude v souladu s čl. 35 Listiny základních práv a svobod, které stanoví právo každého na příznivé životní prostředí.

Není možné řešit problematiku situaci přenesením emisí z železniční dopravy na jinou skupinu obyvatel, tedy tím způsobem, že aby se někde něco "zlepšilo", tak se musí jinde něco zničit, tedy upřednostnit jednu část obyvatel před druhou, která bude trpět finančně (mj. v důsledku narušení geologicky nestabilního/nesourodého/nevhodného podloží a vibrací, což může/bude mít vliv na statiku mnoha objektů v blízkosti tunelu, nejen přímo v jeho trase), zdravotně a ve zničeném životním prostředí.

Invariantní změna JIH-UVN bude mít negativní vliv především na enviromentální pilíř v úseku tunelů Praha Dejvice – Praha – Veleslavín.

Dle spolku dojde ke snížení kvality životního prostředí a k dalším významným negativním vlivům v jejich nejdůležitějších faktorech – vliv na zdraví, kvalitu a komfort bydlení, potencionální ohrožení nemovitosti obyvatel a objektu Ústřední vojenské nemocnice (prokazatelný vliv na citlivé zdravotní minimálně přístroje v pavilonu A).

S ohrožením zdroje spodních vod souvisí i nedostatečná předběžná opatrnost při návržení změny č. Z3403/00 pro případy možných geopolitických rizik a situací, kdy může dojít k selhání oficiálního systému nouzového zásobování obyvatelstva vodou a zdroj vody z Hradního vodojemu je považován za významnou alternativu individuálního zdroje sítě, který je již napojen do veřejné vodovodní sítě.

Vymezení tohoto koridoru v trase JIH-UVN v předmětné oblasti je zcela nevhodné, neboť je vymezen v oblasti s převážně obytnou zástavbou lokality Na Bateriích a pod Ústřední vojenskou nemocnicí. Dotčení vlastníci nemovitostí budou trvale rušeni imisemi hluku a vibrací z provozu železniční trati v oblastech nízkých neslyšitelných frekvencí majících trvalý vliv na zdraví obyvatel (infrazvuk). Podatelé jsou přesvědčeni, že zásah do jejich hmotných práv je nepřiměřený.

Rozšíření koridoru severním směrem by umožnilo případnou změnu bez dalšího projednání územního plánu do alternativního řešení trasy pod obecními pozemky a které neovlivňuje v dalším potencionálně civilní infrastrukturu např. 2 x vodojem, 1 x kryt civilní ochrany, 2 x škola a 1 x stávající a 1 x budoucí školka, objekt obrany státu jako je Ústřední vojenská nemocnice, ať již potencionálními poklesy terénu nebo vibracemi v oblasti nízkých frekvencí a umožnilo by co nejlepším realizaci zásad politiky územního rozvoje.

Republikové priority s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území). Při stanovování způsobu využití území je nutno dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

Vhodná řešení hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí. Pokud je to možné a odůvodněné při umísťování dopravní a technické infrastruktury respektovat veřejné zájmy např. ochrany kvality

životního prostředí a zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy.

Podpora ze strany MČ Praha 6 je iluzorní. Informace o projednání trasy JIH (dnes JIH-UVN) „Modernizace trati Praha–Kladno s připojením na Letiště Václava Havla od stanice Praha-Dejvice do stanice Praha-Veleslavín–trasování“ bylo stanoveno jako pevný bod jednání a proběhlo bez účasti veřejnosti, která se k tomuto bodu nemohla vyjádřit.

Dle institutu pro rozvoj Praha (IPR), se do kvality života zahrnuje i pohoda bydlení jako psychologický aspekt toho, že člověk není sice vystaven žádné kvantifikovatelné zátěži, ale stavby působí jako obtěžující prvek, faktor snižující pohodu života v dané lokalitě atd. Jmenovitě povědomí např. o potencionálním vlivu vibrací, infrazvuku, poklesové kotliny pod zástavbou, nepojistitelnost nemovitostí proti následkům důlního díla atd.

Za relevantní argument nelze považovat, aby tato zátěž byla přesunuta do oblasti klidné rezidenční čtvrti, když existuje možnost varianty STŘED, která tyto negativní jevy max. eliminuje.

Dle spolku dojde ke snížení kvality životního prostředí a k dalším významným negativním vlivům v jejich nejdůležitějších faktorech – vliv na zdraví, kvalitu a komfort bydlení, potencionální ohrožení nemovitosti obyvatel a objektu Ústřední vojenské nemocnice jako objektu vojenské infrastruktury, ohrožení zdroje spodních vod apod.

S ohrožením zdroje spodních vod souvisí i nedostatečná předběžná opatrnost investora při navržení změny č. Z3403/00 pro případy možných geopolitických rizik a situaci, kdy může dojít k selhání oficiálního systému nouzového zásobování obyvatelstva vodou a zdroj vody z Hradního vodojemu je považován za významnou alternativu individuálního zdroje vody. Vymezení tohoto koridoru v trase JIH-UVN v předmětné oblasti je zcela nevhodné, neboť je vymezen v oblasti s převážně obytnou zástavbou lokality Na Bateriích a pod Ústřední vojenskou nemocnicí. Podatelé, jako dotčení vlastníci nemovitostí, tak budou nejprve závažným způsobem rušení výstavbou koridoru železniční tratě, a následně budou trvale rušení imisemi hluku a vibrací z provozu železniční trati. Podatelé jsou přesvědčeni, že zásah do jejich hmotných práv je nepřiměřený.

Dle spolku bude mít projekt „Modernizace trati Praha-Dejvice (mimo) – Praha-Veleslavín (mimo)“ negativní vliv i na pohodu bydlení místních obyvatel.

Za relevantní nelze považovat za argument k tomu, aby tato zátěž byla přesunuta do oblasti klidné rezidenční čtvrti, když existuje možnost severnější varianty, která tyto negativní jevy max. eliminuje.

Dle spolku dojde ke snížení kvality životního prostředí a k dalším významným negativním vlivům v jejich nejdůležitějších faktorech – vliv na zdraví, kvalitu a komfort bydlení, potencionální ohrožení nemovitosti obyvatel a objektu, Ústřední vojenské nemocnice, ohrožení zdroje spodních vod apod.

Rozšíření koridoru severním směrem vytvoří předpoklady také pro případnou realizaci nejen ekonomicky nejvýhodnější varianty, ale dotýká se výrazně menšího množství vlastníků. Z pohledu množství dotčených nemovitostí, kdy v případě rekonstrukce stávající trati dojde k dotčení řádově jednotek domů, kdežto v případě budování tunelu dojde k dotčení a ohrožení cca 200 domů a dalších objektů.

Zde spolek spatřuje konflikt na ústavně právní úrovni, a to s odkazem na čl. 11 Listiny základních práv a svobod, z něhož vyplývá, že „vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“, a dále také že právo jednoho nemůže být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.

S ohledem na shora uvedené spolek navrhuje rozšíření koridoru severním směrem.

Vzhledem k značnému rozsahu území, k hustotě zástavby a k velkému počtu obyvatel žijících v dotčeném území nad stavbou tunelů může mít předmětný projekt „Modernizace trati Praha-Dejvice (mimo) – Praha-Veleslavín (mimo)“ potenciál závažných a rozsáhlých vlivů.

Z hlediska vlivů na obyvatelstvo a veřejné zdraví má dopady především do bezprostředního okolí řešených ploch a na obyvatele těchto lokalit. Dotčené území se nachází v městské části Praha 6, katastrální území Dejvice, Střešovice, Břevnov a Veleslavín.

Spolek však namítá, že podkladové materiály pro hodnocení a hodnocení samotné není zpracováno pro oblast Dejvice – Veleslavín, které se projekt konkrétně týká.

Spolek souhlasí, že umístěním úseku železnice Výstaviště – Veleslavín pod zem dojde v konečném důsledku ke snížení emisí hluku a elektrifikací železnice i k ukončení produkce znečišťujících látek do ovzduší ze stávající motorové trakce na železnici. To ale nelze považovat za argument k tomu, aby tato zátěž byla přesunuta do oblasti klidné rezidenční čtvrti, když existuje možnost severnější varianty, která tyto negativní jevy max. eliminuje tím, že nevede pod zastavěnou oblastí, vede z hlediska hluku a vibrací vhodněji pod pozemními komunikacemi.

V případě severnější varianty existuje tzv.: „masking efekt“ tj. maskovací účinek hluku, znamenající že je-li jeden hluk silnější (např. intenzita povrchové dopravy nad trasou varianty Střed) a druhý slabší (intenzita hluku provozu tunelu varianty Střed) dochází k zastření druhého hluku a ten nemusí být slyšet. Je to způsobeno posunutím prahu slyšení způsobeného silnějším hlukem, přičemž posunutí prahu slyšení je největší okolo frekvence maskujícího tónu.

Jednoduše řečeno silnější industriální zvuk maskuje slabší industriální zvuky.

Intenzita

Navrhované řešení koridoru projektu „Modernizace trati Praha-Dejvice (mimo) – Praha-Veleslavín (mimo)“ nerespektuje skutečný stav lokality rezidenční části nad trasou tunelů. Přestože se návrh ÚPD může jevit jako vyvážený, trasy tunelů v podobě varianty JIH-UVN aktualizace 2024 nevylučují a představuje především z důvodů potenciálu zhoršení kvality života obyvatel této lokality a významné negativní vlivy na environmentální pilíř udržitelného rozvoje v oblasti dotčené stavbou a provozem tunelů.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel se zabýval rozšířením koridoru a z hlediska stavu rozpracovanosti projektu variantní řešení koridoru v MPP vyhodnotil jako nevhodné, neboť vymezením širšího koridoru a s ním souvisejícím vymezením veřejně prospěšné stavby dochází k omezení vlastnických práv. Je třeba, aby toto omezení bylo účelné. Trasování rovněž vycházelo z návrhu změny dosavadního ÚP SÚ Z 3403, jejíž obsah byl schválen Zastupitelstvem hl. m. Prahy a byla veřejně projednána.

Účelnost vymezení koridoru jako takového byla opakovaně v minulosti prokázána a obhájena. Vymezení koridoru pro železniční trať 630/-/8 vychází z nadřazené dokumentace a ze studie proveditelnosti, která prověřila její trasování i základní technické řešení. MPP tedy v území nevymezuje nový koridor, ale upřesňuje existující koridor ze ZÚR. Záměr má celostátní význam - ekologické napojení letiště - a je podrobně technicky prověřen.

Výběr konkrétní varianty, která zpřesňuje ZUR, proběhl na základě výsledků EIA (kladné stanovisko vydané 12/2025), která doporučila výslednou variantu JIH-ÚVN a JIH, přičemž investor (Správa železnic s.o.) se rozhodla sledovat v dalších projekčních pracích variantu JIH-ÚVN.

Na základě těchto informací pořizovatel vyhodnotil, že není obhajitelné dále sledovat variantní řešení a omezovat tak vlastnická práva v širším území než je nutné a koridor vymezil na základě sledované varianty, tedy jako invariantní.

Dopad na stávající zástavbu bude tunelovým vedením minimalizován. Veškerá nová zástavba i umísťovaná zařízení musí vymezené koridory pro dopravní infrastrukturu respektovat a navržené záměry neblokovat (včetně realizace a provozu). Zvláště pak s ohledem na význam železniční trati definovaný nadřazenou dokumentací.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3025663

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 112

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 10 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán podmínil rozhodování v území transformační plochy 411/112/2275 územní studií, která prokáže že nová výstavba nebude zátěží, ale přínosem ke urbanistickým a architektonickým hodnotám sousedních cenných urbanistických celků a kvalitě jejich života. "

Pro pořádek spolek uvádí, že se jedná o území, které je předpolím Hradčan a památkové zóny Ořechovka a ||Staré Střešovice, územím mnoha historických bitev 30ti leté války a války mezi Pruskem a Rakouskem a zároveň i nositelem významných hmotných i nehmotných kulturně historických hodnot souvisejících s První republikou, osobou prezidenta Tomáše G. Masaryka a počátku průmyslové revoluce v hl. m. Praze jako prvního železničního nádraží na území dnešní Prahy.

Odůvodnění

Spolek vyjadřuje zásadní nesouhlas s navrženou transformační plochou nových struktur P125 411/112/2275 a podmínek jejího rozvoje z níže uvedených důvodů:

Nesouhlasí s podrobnějšími regulativy transformační plochy 411/112/2275

- a) koeficientem maximálního zastavění budovami: 100 % (Z_{max})
- b) koeficientem základního zastavění budovami: 50 % (Z_z)
- c) koeficientem základní podlažnosti: 7,0 (V_z)

d) parametrickými regulativy UPmin = 15 %, PPmin = 0 %, OVmin = 5 %

a požaduje stanovit podrobnější regulaci a parametrické regulativy odpovídající místu – blokové zástavbě Dejvic.

Nesouhlasí se čtverci výškové regulace při metropolitní třídě Milady Horákové a Svatovítská a požaduje je snížit tak, aby zvýšení RNP při metropolitní třídě odpovídalo charakteru přilehlé části Dejvic.

Nesouhlasí se skutečností, že není žádným způsobem řešeno ani nastíněno, jakým způsobem bude území napojeno na stávající dopravní infrastrukturu

Městská část Praha 6 svými usneseními Rady č. 1427/2020 a 188/2023 a usnesením ZMČ P6 k MPP v červnu 2022 odmítla navrženou kapacitu projednávané změny územního plánu č Z 3754 a návrhu MPP 2022. Požadovala že po hlavním městě, aby vypracovalo podkladovou územní studii k plánovanému rozvoji Hradčanské. Podle městské části by mělo být jednoznačné, že v lokalitě má vzniknout odpovídající občanská vybavenost, dostatečné množství zeleně a veřejné instituce celoměstského významu. Je nutné, aby se k rozvoji tohoto místa přistupovalo komplexně a čitelně, tj. aby veřejnost věděla, co zde vznikne a mohla se vyjádřit ke konkrétním návrhům

Prioritou MPP by mělo být, aby na Hradčanské vznikla kvalitní veřejná prostranství a občanská vybavenost. Návrh v MPP dostatečně neodůvodňuje navrženou kapacitu této oblasti nových struktur P125 a bez kvalitní a projednané studie nelze odůvodnit možnost realizace tak předimenzované objemové kapacity budoucího developera.

Jedná se o zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím s koridorem dopravní infrastruktury v lokalitě 112 / Hradčanská. Využití, které je umožněno podrobnějšími regulativy, umožňuje tuto plochu zastavět bezprecedentně vysokým množstvím HPP. Již koeficient zvolené základní podlažnosti 7,0 neodpovídá charakteru blokové zástavby v místě a zvedá možnost regulovaných HPP na 272 387,5 m², což je více než o 100. 000 m² HPP než je stávající platný územní plán na předmětných pozemcích.

Tato plocha není žádným způsobem vykompenzována zelení či vyšší mírou občanské vybavenosti.

Možnost prakticky 100 % zástavby bez jakékoliv povinnosti parkových ploch je zcela neakceptovatelná pro širší okolí.

Nový návrh MPP z 10/2025 tak výrazně navyšuje možný objem zástavby, výrazně redukuje až na nulu koeficient zeleně v území a potenciálně umožňuje výstavbu, jejíž výšková hladina by výrazně převyšovala kontext navazující zástavby Bubenče a Dejvic.

Čtverce výškové regulace při metropolitní třídě Milady Horákové a Svatovítská prakticky umožní z hlediska počtu nadzemních výšek navýšit stávající 6 +1 dle čl. 98 textové části o

- a) o 1 RNP pro budovy podél metropolitních a čtvrtových tříd a na metropolitních a čtvrtových náměstích,
- b) o další 1 RNP pro budovy podél metropolitních tříd a na metropolitních náměstích v transformačních a rozvojových plochách a se stanoveným rozmezím podlažnosti 6 a vyšší,
- c) o 2 RNP nad maximálně 1/3 RPB pro budovy na nárožích na křížení metropolitních, čtvrtových a lokálních tříd a náměstí, pokud to není v rozporu s charakterem území

což ve výsledku, kdy lze tato čísla sčítat to znamená na určitých místech 8 + 3 NP.

Zároveň je nutné si uvědomit, že z hlediska reliéfu území je výškový rozdíl mezi křižovatkou Svatovítská – M. Horákové a Svatovítská – Václavkova cca 6 metrů, což jsou přibližně další dvě podlaží.

Nelze jednoznačně prokázat, že navrženou kapacitu je možné napojit na stávající již zcela zahlcenou a přeplněnou dopravní síť v místě.

Městská část Praha 6 svými usneseními Rady č. 1427/2020 a 188/2023 a usnesením ZMČ P6 k MPP v červnu 2022 odmítla navrženou kapacitu projednávané změny územního plánu č. Z 3754 a návrhu MPP 2022. Požadovala, že po hlavním městě, aby vypracovalo podkladovou územní studii k plánovanému rozvoji Hradčanské. Podle městské části by mělo být jednoznačné, že v lokalitě má vzniknout odpovídající občanská vybavenost, dostatečné množství zeleně a veřejné instituce celoměstského významu. Je nutné, aby se k rozvoji tohoto místa přistupovalo komplexně a čitelně, tj. aby veřejnost věděla, co zde vznikne a mohla se vyjádřit ke konkrétním návrhům

Prioritou MPP by mělo být, aby na Hradčanské vznikla kvalitní veřejná prostranství a občanská vybavenost. Návrh v MPP dostatečně neodůvodňuje navrženou kapacitu této oblasti novými strukturami P125 a bez kvalitní a projednané studie nelze odůvodnit možnost realizace tak předimenzované objemové kapacity budoucího developera.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Podmíněnost územní studií byla prověřována a vyhodnocena jako nevhodný nástroj s ohledem na povahu územní studie jako územně plánovacího podkladu. Území Hradčanské je složitým místem, kde se kříží řada zásadních staveb dopravní infrastruktury. S ohledem na mimořádnou složitost území pořizovatel vyhodnotil jako účelnější použití univerzálnějšího nástroje podmíněnosti plánovací smlouvou, která poskytuje samosprávě možnosti zajistit veřejné zájmy v podrobnějším měřítku podložené technickou proveditelností. V místě je také v tuto chvíli pořizovaná ÚS Hradčanská, která není podmíněná v území, ale jejímž cílem je právě i prověření nové urbanistické struktury a jejího vlivu na hodnoty v území. Výšková regulace byla v rámci veřejného projednání návrhu MPP ve čtvercích 8 snížena na 6, z toho vyplývá, že celá transformační plocha výškovou regulací odpovídá přilehlé části Dejvic a tento požadavek je tak v souladu.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněných regulativních podmínkách plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikována zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto

ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň

metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025664

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 965, 327

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 11 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby v územním plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plan Prahy) ve vztahu k ulici (komunikaci) Na Krutci (Praha 6), a to v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická (území dotčené námítkou), aby v Metropolitním plánu **nebyla ulice (komunikace) Na Krutci v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická **vedena jako významná místní komunikace (stav), ale vyznačena jako vybraná síť cest v městských parcích.****

Odůvodnění

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), zveřejněném dne 20. 10. 2025, je ulice Na Krutci v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická vyznačena (výkres infrastruktury Z03) jako významná místní komunikace (stav). Uvedené však neodpovídá současnému právnímu ani žádoucímu budoucímu právnímu a faktickému stavu.

Stavba komunikace Na Krutci (stavební úpravy umožňující užívání této ulice pro průjezd vozidel) není (v „lesním“ úseku této ulice, tj. od ulice Horoměřická k ulici Na Křídle) umístěna, povolena ani zkolaudována.

Jelikož daná komunikace není povolena ani zkolaudována, neměla by na ní (v uvedeném úseku) být vedena žádná automobilová doprava a neměla by být vedena jak stávající místní komunikace (natož významná).

Mělo by se tedy jednat o slepou ulici (s koncem v ulici Na Křídle), dále k ulici Horoměřická by se mělo jednat již jen o cestu v městském parku.

Je třeba připomenout, že se v uvedeném úseku ulice Na Krutci nachází v lesních porostech přírodního parku (dříve oblast klidu) Šárka – Lysolaje, kde je zcela nežádoucí vedení tranzitní automobilové dopravy. V návrhu Metropolitního plánu se jedná o metropolitní park 123/965/2220 Údolí Šáreckého potoka (zároveň se zde nachází nadregionální biokoridor 500/-/1546), tj. jedná se o území, kde je zcela nežádoucí vedení tranzitní automobilové dopravy.

Je třeba připomenout, že původně se jednalo o (pro automobilovou dopravu) neprůjezdnou lesní cestu, teprve následnou (avšak nepovolenou) stavební činností byla tato komunikace uvedena do současné podoby (nyní se jedná se o vyasfaltovanou komunikaci s asfaltem po celé šířce vozovky), která umožňuje užívání ulice Na Krutci nadměrnou průjezdnou dopravou obytnou oblastí Vokovic.

V důsledku nepovoleného provozu na úseku ulice Na Krutci mezi ulicí Na Křídle a Horoměřická se jedná o „zkratku“ mezi ulicí Horoměřická a Evropská, kdy jsou však vytvářeny dopravní kongesce, a to v obytných čtvrtích Vokovic směrem na Evropskou ulici. Zároveň jsou rodinné domy a byty obyvatel Vokovic podél ulice Na Krutci obtěžovány hlukem nejen nepřiměřeným, ale i z veřejnoprávního hlediska nadlimitním.

Uvedené je doloženo Protokolem o autorizovaném měření hluku č. 32G2V04_2018, vyhotoveným Ing. Petrem Jurtinem – Ametris – laboratoř faktorů prostředí, dne 3. 5. 2018, dokládající, že hluk z automobilové dopravy v ulici Na Krutci přesahuje limity stanovené v hygienických předpisech. Vzhledem k překročení nejvýše přípustných hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí obyvatel. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) potvrzeno vedení automobilové dopravy mezi ulicí Horoměřická a Evropská ulicí Na Krutci, naopak by mělo být dbáno toho, aby tranzitní automobilová doprava rezidenčními oblastmi Vokovic (ulicí Na Krutci) vedena nebyla.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Jak již bylo uvedeno, dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich

provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Navrhované potvrzení stávajícího (protiprávního) stavu by vedlo k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními stavebního zákona i dalších právních předpisů.

Přivedení tranzitní automobilové dopravy do rezidenční oblasti Vokovic (navíc po nepovolené a nezkolaudované komunikaci!) působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí ve Vokovicích – bytů a domů a pozemků, včetně zásahu do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, kdy se jedná o zahlcení automobilovou dopravou se všemi jejími negativními důsledky na lidské zdraví a pohodu bydlení (hluk, znečišťující látky apod.). V návrhu Metropolitního plánu vyznačená významná místní komunikace (stav) by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí soukromé nemovitosti, což působí přímé a hrubé dotčení vlastnických práv k těmto nemovitostem, jakož i narušení kvality prostředí těchto nemovitostí a možnosti jejich nerušeného užívání a snížení jejich hodnoty.

Zde se jedná o klidnou rezidenční (obytnou) zahradní čtvrť, přímo přiléhající k lesním pozemkům v přírodním parku Šárka – Lysolaje. V daném případě by tedy mělo jít o lokalitu obytnou, klidnou a tichou, nikoli o lokalitu zatěžovanou tranzitní, navíc obousměrnou automobilovou dopravou tam, kde byla dříve jen svážná cesta pro potřebu lesní údržby!!

Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do území a přírody vyhlášeného přírodního parku a do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě potvrzení dané komunikace jako významné místní komunikace (navíc komunikace nepovolené a nezkolaudované) jednalo o zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřipustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků přilehlých i sousedních nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Vzhledem k výše uvedenému spolek žádá, aby v Metropolitním plánu nebyla ulice (komunikace) Na Krutci, a to v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická, vedena jako významná místní komunikace (stav), ale jako vybraná síť cest v městských parcích.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení stávajících komunikací Na Krutci a Vokovická jako součást vybrané komunikační sítě je součástí ucelené dopravní koncepce, vymezena je propojená síť základní dopravní obsluhy území. Smyslem dopravního propojení Vokovic s ulicí Horoměřickou je zajistit napojení z více stran, aby nevznikla neprůjezdná a od okolního města odříznutá čtvrť a aby bylo možné v případě mimořádných událostí a rekonstrukcí v takovém území zajistit objízdné trasy. Samotné vymezení stávající komunikace v grafické části nicméně nepředjímá její dopravní režim, uspořádání nebo dopravní zátěž. Metropolitní plán nenavrhuje přestavbu ani žádné rozšíření těchto ulic, které by

nicméně v souladu s obecnou regulací bylo přípustné. Vymezení ulic Na Krutci a Vokovická jako součást vybrané komunikační sítě je součástí návrhu Metropolitního plánu od jeho první verze a navazuje na starší dokumentace (například na Koncept územního plánu z roku 2009).

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025665

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 121

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 12 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán v transformační ploše 411/121/2627 garantoval podmínky pro využití plochy s rekreačním využitím – revitalizace vodní plochy (Střešovický rybník) a zachování zeleně.

Odůvodnění

V uvedené ploše se nachází Střešovický rybník, který je napájen prameny ze Střešovických skal. Dotčený spolek požaduje zachování a revitalizaci stávajícího rybníku a zachování zeleně ve vymezené lokalitě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Plocha parku byla změněna na transformační s rekreačním využitím na základě požadavku MČ P6. Na základě zhodnocení území pořizovatelem, kdy plocha neplní svou funkci veřejné zeleně a nejedná se ani o veřejně přístupný areál, bylo toto řešení shledáno účelnějším. V území je deficit rekreační vybavenosti, který je tímto saturován. V okolí jsou další parky, které v území zajišťují dostatek nestavebních ploch.

Revitalizace rybníku a zachování stávající zeleně je pod podrobnost MPP, který stanovuje využití pouze rámcově jako zastavitelná rekreační plocha a ponechává tak prostor pro kompetentní rozhodování o záměru vlastníka v navazujících povolovacích procesech.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025666

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření**Spolek požaduje vypustit nově doplněný článek 167
(Nedokončené záměry).****Odůvodnění**

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřípustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepte, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (*ultra vires*). Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náležití zejména

pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umístění staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025667

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 1/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 5 písm. r

Nesouhlas s nově doplněnou definicí pojmu proluka: Pojem je hmotněprávně již definován zákonem č. 283/2021 Sb. Definice je navíc odlišná od zákonné definice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu je v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a dokončován je podle předešlé právní úpravy, tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Zákon z roku 2006 pojem proluka neupravoval a v pražském prostředí byl definován Pražskými stavebními předpisy. Z důvodu změny stavebního zákona byly stavební předpisy zásadně novelizovány a v rámci koordinace s novým stavebním zákonem byla definice pojmu proluka z Pražských stavebních předpisů vypuštěna. Návrh Metropolitního plánu je však stále dokončován v režimu

zákona z roku 2006 a jeho koordinace s novým stavebním zákonem proběhne až v rámci první změny po jeho vydání. Z důvodu kontinuity projednání byly pojmy PSP, které návrh Metropolitního plánu používá a které byly v mezíchase z PSP vypuštěny, přesunuty do definic pojmů návrhu Metropolitního plánu tak, aby se jeho regulace nezměnila.

Pojmy proluka v novém stavebním zákoně a v původních PSP, resp. v návrhu Metropolitního plánu, jsou věcně velmi blízké a dojde k jejich koordinaci, resp. vypuštění pojmu z Metropolitního plánu. Vypuštění bude iniciováno pořizovatelem po nabytí účinnosti Metropolitního plánu v rámci jeho první změny.

Připomínka

ID 3025668

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření

Spolek požaduje, aby nový územní plán neobsahoval vnitřně rozporná ustanovení.

Odůvodnění

Jako příklad za všechny spolek uvádí například Čl. 40/6, který je vnitřně rozporný s čl. 156/2 a 157/3. Zpřesnění nelze ztotožňovat s možností odchylné regulace.

Vyhodnocení

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla

o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025669

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 008, 009, 011, 028, 029, 030, 031, 034, 054, 055, 087, 112, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 163, 164, 193, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 240, 242, 243, 244, 245, 284, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 327, 328, 329, 330, 338, 383, 513, 514, 515, 516, 517, 604, 605, 606, 607, 609, 635, 682, 693, 707, 708, 709, 710, 711, 725, 756, 757, 778, 781, 808, 810, 812, 813, 814, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 844, 846, 859, 861, 871, 872, 896, 907, 925, 961, 964, 965, 966

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 16 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel na území městské části Praha 6 **opravil celou řadu chyb při vymezování ploch zeleně** (tj. různorodých „nestavebních bloků“), a to zejména na okrajích významných zelených ploch a všechny tyto plochy transparentně vymezil v souladu s §3 odst.3 písm. b) PSP vymezeno jako přírodní „**nezastavitelné plochy**“ v **zastavěném území**.

Odůvodnění

Je naprosto neakceptovatelné, aby MPP plíživě umožňoval rozšiřování zastavitelných ploch v Praze na úkor zeleně (parků a parčíků). Nejen, že je to věcně nesprávné (protože zpracovatel jim nevěnuje žádnou pozornost v odůvodnění, což je nepochybně v rozporu se zpracovatelem deklarovaným nevymezováním zastavitelných ploch nad rámec platného územního plánu Prahy), ale **vyvolává to zároveň jistě neoprávněnou nedůvěru veřejnosti k MPP jako celku!**

Pokud je zpracovatel toho názoru, že zelené plochy v okolí významných ploch zeleně jsou příliš rozsáhlé, **měl by je transparentně vymezit jako nově zastavitelné plochy a jejich potřebu řádně odůvodnit. A to se v případě předloženého návrhu MPP nestalo.**

A právě na území MČ Praha 6 MPP obsahuje celou řadu takových chyb. Nově jako „stabilizované zastavěné“ např. vymezuje v současné době nezastavěné plochy mezi Bělohorskou plání a Oborou Hvězda, podél jižní hranice Obory Hvězda (včetně plochy černé stavby) k Bílé Hoře, v nivě Litoveckého potoka, západně a severně od historického jádra Liboce (navíc na území vymezeného prvku ÚSES!), na celé řadě míst podél severní, severovýchodní i jižní hranice „metropolitního přírodního parku“ Šárka-Lysolaje, a to zejména v lokalitě Baba, kde zpracovatel na hlavním výkresu Z 02 nerespektuje platnou hranici přírodního parku Šárka-Lysolaje vyhlášeného vyhláškou HMP a části lesních pozemků – jakési výběžky do zastavěného území jsou tak skryty pod hranici PP a zastavitelného území, jsou velmi malé a ač součástí lesních porostů, jsou označeny čistě bílou barvou, tedy jako zastavitelné a označené dokonce i výškovou regulací (to jen prokazuje nepřijatelné provedení map MPP v měřítku 1:10 000), jmenovitě u sportoviště a u MŠ Janákova, u kostela Sv. Matěje, pozemky tenisových kurtů při ulici Nad Šárkou, zahrádky při ulici Na Černé hoře, na jižní hranici PP v území Červeného vrchu, v transformační ploše na území dnešní Aritmy a kromě toho, všechny louky na území Tiché Šárky. Rovněž zpracovatel (nově) vymezuje jako zastavitelné plochy všechny zahrádkářské osady nalézající se na území MČ Praha 6 (Jenerálka, Zlatnice, Na Černé hoře, při ulici Nad Šárkou v oblasti Beránka, Červený vrch, Ořechovka, ve Veleslavíně, Ruzyni, Liboci...).

Nelze rovněž přijmout argument, že se jedná o projev „zahušťování města“, protože všechny například výše jmenované plochy mají výškovou regulaci 2RNP (až na výběžek areálu Aritma se 3RNP) a až na výjimky nejsou obslouženy technickou ani dopravní infrastrukturou. MPP tak v těchto případech nepřijatelně vytváří podmínky pro realizaci „vnitřních suburbií Prahy“, bez dostatečného zajištění veřejné infrastruktury, závislých na individuální automobilové dopravě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel na základě požadavku podatele opětovně prověřil vymezení nestavebních ploch zeleně v daných místech a vyhodnotil, že tyto plochy byly stanoveny správně v souladu s požadavky na aktuální plán ÚSES, kontinuitu právního stavu vycházejícího z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn.

MPP byl celkově bilancován a zhodnocen skrze proces vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Závěrem je, že podporuje rozvoj

zelené infrastruktury, a to jak v otevřené, tak městské krajině skrze navržení prvků ZI jako jsou plochy podrobnějšího strukturálního členění, městské a krajinné parky, krajinné rozhraní, parky ve volné zástavbě, zahrady, nebo Územní systém ekologické stability.

Tyto vymezené prvky zelené infrastruktury na území hlavního města Prahy, umožňují efektivnější alokaci investic a stanovení priorit při plánování rozvojových záměrů v území. Vytvářejí koncepční rámec pro koordinaci budoucích vodohospodářských opatření, zahrnujících například zadržování vody v městské i otevřené krajině, revitalizaci vodních toků či obnovu mokřadů.

Koncepce otevřené krajiny, městské přírody a zelené infrastruktury pro celé území Prahy je dále obsažena v textové a grafické části kapitoly 9 odůvodnění.

Ustanovení § 194 písm. e) stavebního zákona opravňuje HMP stanovit prostřednictvím PSP vlastní obecné požadavky na využívání území, pod což spadají i definice a způsoby členění území, které se mohou odchýlit od obecné úpravy obsažené ve stavebním zákoně. PSP v § 3 zakotvují dvojí členění území, a to na zastavěné a nezastavěné a zároveň na zastavitelné a nezastavitelné, což představuje závazný rámec pro MPP. Definice a způsob členění území obsažené v MPP jsou v souladu s PSP, a tedy i se stavebním zákonem. Dále podrobněji viz příloha P.185 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025670

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 17 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP **zpracoval ZHMP přijatá zadání změn ÚP, a to zejména v okolí tzv. „Centrálního (přírodního) parku Hanspaulka“/dále jen „CPH“/ a opravil celou řadu chyb v jeho okolí, a aby opravené plochy zeleně vymezil jako „nezastavitelné plochy v zastavěném území“ a ve hlavním výkresu jim přisoudil adekvátní plochy s rozdílným způsobem využití. Oprava chyb vyžaduje, aby zpracovatel zejména:**

- 1. zrušil „transformační“ plochy s obytným využitím 411/322/2146(06)** na přírodně cenných pozemcích, která je dle návrhu novou zastavitelnou plochou, ač byla rozhodnutím ZHMP č. Z 2774/00 ze dne 22. 3. 2018 změněna na plochy ZMK a **která je součástí registrovaného Významného krajinného prvku Kotlářka a vymezil ji jako nezastavitelnou plochu v zastavěném území;**
- 2. opravil vymezení sportovišť ČVUT a plochu parc. č. 3078/1 k. ú. Dejvice,** Praha 6, nynější lukostřelnici používanou ČVUT k výuce, a zahrnul ji do nezastavitelných ploch (jako součást CPH);
- 3. zahrnul do nezastavitelných ploch v zastavěném území část pozemku parc. č. 3207/1 k. ú. Dejvice, který je již dnes součástí CPH a veřejnou zelení a jehož malá část v SZ cípu dnes slouží jako oplocené hřiště mateřské školy Kohoutek Základní školy Hanspaulka (parc. č. 3207/2 s pozemkem 3207/7 k. ú. Dejvice) a nevymezoval ho jako koncepční prvek (soukromá) „zahrada“.**

Odůvodnění

Zpracovatel MPP nepochopitelně nezpracoval ZHMP přijatá zadání změn ÚP v okolí tzv. „Centrálního (přírodního) parku Hanspaulka“/dále jen „CPH“/ a neopravil celou řadu chyb v jeho okolí.

Tj. zejména zrušení „transformační“ plochy s obytným využitím 411/322/2146(06) na přírodně cenných pozemcích, která je dle návrhu novou zastavitelnou plochou, ač byla rozhodnutím ZHMP č. Z 2774/00 ze dne 22. 3. 2018 změněna na plochy ZMK a je součástí registrovaného Významného krajinného prvku Kotlářka. Navíc je tato transformační plocha - parc. č. 3084 k. ú. Dejvice navržena zpracovatelem rozsahem podstatně větší, než byla před vydáním změny zastavitelná plocha tohoto pozemku.

V současné době se jedná jednoznačně o nezastavitelnou plochu s lokalizovanými sídly a výskytem zvláště chráněných druhů živočichů.

Dále je nezbytné, aby zpracovatel v území místně zvaném Kotlářka opravil vymezení sportovišť ČVUT a plochu parc. č. 3078/1 k. ú. Dejvice, Praha 6, nynější lukostřelnici, používanou ČVUT k výuce (jde však o pozemek ve vlastnictví HMP), i ten musí být také zahrnut do nezastavitelných ploch jako součást CPH. Součástí projektu CPH prosazovaného již 14 let MČ Praha 6, musí být i část pozemku parc. č. 3207/1 k. ú. Dejvice, který je již dnes součástí CPH a zelení a jehož malá část v SZ cípu dnes slouží jako oplocené hřiště mateřské školy Kohoutek Základní školy Hanspaulka (parc. č. 3207/2 s pozemkem 3207/7 k. ú. Dejvice). Tuto dnes oplocenou, ale v katastru nemovitostí nijak legálně neoddělenou část pozemku parc. č. 3207/1 zpracovatel naprosto nepochopitelně vymezil jako „soukromou zahradu“ a vyčlenil ji z plochy zeleně, ač mají obě plochy stejné parcelní číslo. To je naprosto nepřijatelné, protože o tento pozemek se nevede žádný restituční ani jiný spor a není tedy důvod hřiště MŠ, ve správě MČ Praha 6, označovat v návrhu MPP jako „soukromou zahradu“!!

Vzhledem k unikátnímu přírodnímu charakteru CPH a jeho nynějšímu faktickému stavu a vzhledem ke skutečnosti, že celá jeho plocha byla rozhodnutím orgánu ochrany přírody registrována v roce 2017 jako Významný krajinný prvek Kotlářka a z tohoto důvodu byly i všechny pozemky CPH změněny rozhodnutím ZHMP ze dne 22. 3. 2018 č. Z 2774/00 na plochy zeleně městské a krajinné, je naprosto nepřijatelné, aby byl pozemek parc. č. 3084 k. ú. Dejvice vymezen jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím a další pozemky CPH s rekreačním využitím. Tyto pozemky, nalézající se pod ulicí Šárecká a při ulici Na Kotlářce v Praze 6, označené v návrhu MPP jako rekreační, musí být označeny jako ostatní plochy přírodního metropolitního parku, tedy jako čistě přírodní plochy.

Spolek požaduje, aby opravené plochy zeleně zpracovatel vymezil jako „nezastavitelné plochy v zastavěném území“ a sportovní plochy a plochy občanského vybavení, které jsou součástí CPH resp. součástí území, označil adekvátními plochami s rozdílným způsobem využití ve hlavním výkresu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného

stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025671

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 18 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel v lokalitě 322/ Hanspaulka Z (06) O (S) ctil stávající právní stav a pozemky v platném územním plánu dnes vymezené jako **plochy ZMK a ZP jednoznačně vymezil jako nezastavitelné plochy parku a plochy přírodního charakteru** jako nezastavitelné plochy v zastavěném území a **vyňal je tak ze zastavitelných rozvojových a transformačních ploch.**

Odůvodnění

Jedná se zejména o pozemky v platném územním plánu dnes označené jako plochy ZMK a ZP. Přičemž dnešní zastavitelná plocha SP, parc. č. 3078/1, na níž nejsou umístěny žádné objekty, je už nyní přirozenou součástí přírodního parku ve vlastnictví hl. m. Prahy, a proto spolek požaduje, aby i plocha tohoto pozemku byla vymezena jako nezastavitelná a byla přiřčena k CPH tak, aby nijak v budoucnu neohrozila přírodní charakter celého území.

Metropolitní plán v rámci předvídatelnosti a kontinuity veřejné správy musí zapracovávat veškerá rozhodnutí ZHMP. Rovněž nelze akceptovat, že MPP obsahuje věcné chyby v identifikaci funkcí stabilizovaných území. Realizace „Centrálního parku Hanspaulka“ je dlouhodobý projekt MČ Praha 6, místního ochrannářského spolku a některých dotčených vlastníků pozemků. Jde o unikátní přírodní území, přirozený biokoridor s lokalizací mnoha sídel, výskytem i vhodným azylem zvláště chráněných živočichů, tráv a rostlin. Celé území je již rozhodnutím příslušného orgánu ochrany životního prostředí registrováno jako VKP.

Všechny tyto plochy/pozemky jsou dlouhodobě vnímány městskou částí Praha 6 jako součást postupně vznikajícího přírodního parku (Centrální park Hanspaulka). Ve všech předcházejících

i navrhovaných územních plánech byly tyto plochy vždy určeny jako veřejná zeleň (některé menší výjimečně pro sport). Některé z nich byly v nedávné době nelegálně oploceny (v tomto směru již více jak 10 let vede místní spolek soudní spor o neplatnost umístění plotů v plochách označených v platném ÚPP jako plochy ZMK, kde byl spolek úspěšný, ale státní správa věc již 3 roku neřeší).

Jedná se o území ohraničeno ulicemi Na Kotlářce, Šárecká, Na Hanspaulce, Na Pískách, Fetrovská, Za Hanspaulkou, Na Míčánci, Hanzelkova a Na Klimentce a je tvořeno pozemky v kat. území Dejvice, Praha 6 :

1. dnes s určením ZP parc. č. 3083/136, p. č. 3083/137, p. č. 3083/138, p. č. 3082/57, které zpracovatel MPP vymezuje jako zastavitelnou obytnou lokalitu,
2. dnes s určením ZP/ZMK parc. č. 3082/2, p. č. 3082/58, které zpracovatel MPP vymezuje jako zastavitelnou obytnou lokalitu,
3. dnes s určením ZMK části pozemků parc. č. 3083/78, p. č. 3083/80, p. č. 3083/82, p. č. 3083/84, p. č. 3083/86, které zpracovatel MPP vymezuje jako zastavitelnou obytnou lokalitu,
4. dnes s určením SP parc. č. 3078/1, které zpracovatel MPP vymezuje jako zastavitelnou obytnou plochu.

Městská část Praha 6, místní spolek, většina občanů i vlastníků okolních nemovitostí zastávají neměnné stanovisko, že i tyto plochy, situované na jih, jejichž svažitost je na cca 60%, a které jsou z hlediska ochrany zvláště chráněných druhů živočichů unikátní, mají být jednoznačně součástí veřejné zeleně a vzhledem k hojnému výskytu sídel zvláště chráněných druhů živočichů na těchto pozemcích, musí být přístupné odborníkům i odborné veřejnosti. Zpracovatel MPP však tyto, z přírodovědného hlediska, velmi hodnotné a v intravilánu města unikátní plochy zeleně vymezuje jako stavební parcely. Z výše uvedeného je zcela zjevné, že návrh zpracovatele MPP je naprosto scestný a nepřijatelný.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025672

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 19 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel v lokalitě 322/ Hanspaulka Z (06) O (S) ctil stávající právní stav, původní kompozici urbanistického založení Dejvic od prof. Engela a pozemky vše v katastrálním území Dejvice, Praha 6:

1. dnes s určením ZP parc. č. 3083/136, p. č. 3083/137, p. č. 3083/138, p. č. 3082/57, které zpracovatel MPP vymezuje jako zastavitelnou obytnou lokalitu,
2. dnes s určením ZP/ZMK parc. č. 3082/2, p. č. 3082/58, které zpracovatel MPP vymezuje jako zastavitelnou obytnou lokalitu,
3. dnes s určením ZMK části pozemků parc. č. 3083/78, p. č. 3083/80, p. č. 3083/82, p. č. 3083/84, p. č. 3083/86, které zpracovatel MPP vymezuje jako zastavitelnou obytnou lokalitu,
4. dnes s určením SP parc. č. 3078/1, které zpracovatel MPP vymezuje jako zastavitelnou obytnou plochu.

Vyjmul ze zastavitelné obytné plochy a jednoznačně je vymezil jako nezastavitelné plochy v zastavitelném území.

Odůvodnění

Městská část Praha 6, místní spolek, většina občanů i vlastníků okolních nemovitostí zastávají neměnné stanovisko, že i tyto plochy, situované na jih, jejichž svažitost je na cca 60%, a které jsou z hlediska ochrany zvláště chráněných druhů živočichů unikátní, mají být jednoznačně součástí veřejné zeleně a vzhledem k hojnému výskytu sídel zvláště chráněných druhů živočichů na těchto

pozemcích, musí být přístupné odborníkům i odborné veřejnosti. Zpracovatel MPP však tyto, z přírodovědného hlediska, velmi hodnotné a v intravilánu města unikátní plochy zeleně vymezuje jako stavební parcely. Z výše uvedeného je zcela zjevné, že návrh zpracovatele MPP je naprosto scestný a nepřijatelný.

Pro spolek uvádí, že pozemek parc. č. 3084 k. ú. Dejvice se současným určením ZMK je zahrnut v připomínkách městské části Praha 6 jako připomínka zásadní.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025673

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 20 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel v lokalitě 322/ Hanspaulka Z (06) vymezil „transformační“ plochu 411/322/2147(06) (území vymezené ulicemi Na Špitálce, Na Fišerce, Neherovská a Na Kodymce) v MPP jako nestavební blok – „Městská parková plocha zahradní“ a tyto plochy vymezil jako nezastavitelné v zastavěném území.

Odůvodnění

Realizace parku Špitálka jako parku podobného přírodě je jedním z dlouhodobých projektů hlavního města Prahy ve spolupráci s místními občany a místním ochránářským spolkem, který by měl odlehčit citlivým svahům nad údolím Tiché Šárky či lokalitě Babské skály od zátěže rekreačních aktivit obyvatel Prahy 6.

Jedná se o území na pozemcích parc. č. 2977/1, 2977/3, 2977/4, 2977/5, 2977/6, 2977/7, 2977/8, 2977/9, 2977/10, 2977/11, 2977/12, 2977/13, 2977/14, 2977/15, 2977/16, 2977/22, 2977/23, 2978/1, 2978/4, 2978/5, 2978/6, 2978/7, 2978/8, 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6.

Spolek má za to, že by uvedené území nemělo být vymezeno jako Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně – městského parku, tj. jako nestavební blok „městská parková plocha zahradní“.

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel.

Občané okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro zachování sídel zvláště chráněných druhů živočichů a zde se vyskytující chráněné flory, a tu i rozmnožovat K trávení volného času a k tiché rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s prokázaným výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská zpracované Doc. Dr. Janem Farkačem, CSc. v roce 2010, v říjnu 2014 a aktualizovaného v roce 2018, které jsou uloženy u odboru ochrany prostředí MHMP), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek jako je zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, vila Lídy Baarové a.d.).

Daná plocha byla od počátku 20 let m. st. určena urbanistickým a regulačním plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou výstavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha až do roku 2000 (tedy ani za reálného socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci.

Dle výše uvedených přírodovědných průzkumu a hodnocení je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky, jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6.

Z průzkumů též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodní, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Proto společně s dalšími občany Hanspaulky spolek žádá, aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň.

Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných živočichů upraveny z větší části jako park počátku 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času v přírodě, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory i fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Spolek připomíná, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí)

nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba připomenout, že navrhované využití – Městská parková plocha zahradní – je umožněna i usnesením Zastupitelstva HMP z 15. 12. 2016, č. 21/37, kterým bylo zrušeno předchozí usnesení ZHMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území.

I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu tak, jak je navrhováno tímto podáním.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava ve vymezení ploch zeleně, resp. úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezi zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného

stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025674

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 21 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP chránil architektonické a urbanistické hodnoty Prahy 6 a garantoval podmínky pro ochranu kompozice prvorepublikových založení Dejvic, Bubenče, Hanspaulky a Baby, Střešovic, Ořechovky, Starých Dejvic, Malého Břevnova, Vokovic apod. vymezením všech ploch komponované zeleně na území adekvátní formou nezastavitelných ploch v zastavěném území či nestavebních bloků veřejných prostranství.

Odůvodnění

Území dnešních Dejvic, Bubenče a vilových čtvrtí Horní Holešovice-Bubeneč, na Hanspaulce, na Babě, ve Vokovicích, na Ořechovce, ve Starých Dejvicích, Liboci či Střešovicích, bylo v první polovině 20. století založeno s komponovaným systémem zelených koridorů a veřejných prostranství. Zpracovatel MPP se z nejasných důvodů rozhodl celou řadu prvků tohoto systému nestabilizovat i přesto, že plán Státní regulační komise je uvádí jako jeden ze zdrojů inspirace.

Z tohoto hlediska je zvláště překvapivé, že MPP adekvátním způsobem nestabilizuje významné pásy zeleně v kompozičně významných veřejných prostranstvích zejména v části ulice Zelené, ulice Na Kodymce, Na Pernikářce, Nad Komornickou, Hadovka, Na Sekyrce, Na Pernikářce, Proboštská, Na Čihadle, Průhledová, Jarní, Mydlářka, V středu, Nad Loukotí, V Kruhu, Svatovítská a Moravanů a Za oborou, Alej českých exulantů, Macharovo náměstí, Na bateriích, Sibeliova, Puškinovo náměstí, Sibiřské náměstí a Bachmačské náměstí. Zde všude nepochopitelně zpracovatel vymezuje zelené plochy uprostřed souběžných komunikací tzv. Engelovského stylu a ve stejném stylu utvořená a stabilizovaná náměstíčka na plochy „Náměstí vymezená plochou“ nebo „Městská parková plocha zpevněná“, je však nutné, aby tyto plochy zeleně byly

v MPP vymezené jako plochy nestavebních bloků např. „Městská parková plocha sadová“, či „Parky ve volné zástavbě“

MPP by měl v adekvátní podrobnosti stabilizovat a chránit stávající hodnoty, zvláště v urbanisticky dokončených komponovaných částech Prahy, jako je území Dejvic, Bubenče, Hanspaulky a Baby, Střešovic, Ořechovky, Starých Dejvic, Malého Břevnova, Vokovic apod..

V této souvislosti spolek upozorňuje na nesoulad návrhu MPP v části 321 Baba se skutečným i právním stavem u části pozemku parc. č. 2513/3 k. ú. Dejvice, Praha 6 ohraničeném ulicí Vidlicová, Matějská a oplocením pozemku parc. č. 2560/38 ve vlastnictví hl. m. Prahy, kde je z prostředků HMP vytvořen veřejný park s výsadbou mnoha nových dřevin. Ten byl realizován na základě rozhodnutí odboru výstavby ÚMČ Praha 6 ze 6. 10. 2017 č. j. MCP6 079220/2017 jako stavba „Parková úprava v ulici Vidlicová a veřejné WC na dětském hřišti Baba s termínem dokončení 30. 9. 2018.

Zpracovatel MPP však platné stavební rozhodnutí a následnou realizaci investora nerespektuje a celý pozemek parc. č. 2513/3 uvádí v MPP jako plochu zastavitelnou obytnou plochu a část jako „náměstí vymezené plochou“, tedy obě části jako zastavitelnou lokalitu.

Takto nepřijatelně jsou pak navíc uvedeny v lokalitě 321 Baba pozemky v k. ú. Dejvice:

1. parc. č. 4183/5, p. č. 4183/6, p. č. 4183/1, p. č. 4192, p. č. 2697/4 v ulici Jarní;

2. parc. č. 4180/1, p. č. 4180/2, p. č. 2566/96 v urbanisticky unikátní ulici Průhledové,

3. parc. č. 2513/166, p. č. 2566/96 v ulici Nad Lesíkem/Matějská/Na Babě

v lokalitě 322 Hanspaulka :

1. parc. č. 4212/1 a 4211, které jsou zelení s historickou hruškovou alejí a kaplí Nejsvětější trojice v ulici Nad Komornickou,

2. parc. č. 4210 v ulici Na Sekyrce, která je historicky dochovaným urbanistickým prvkem-parkem s historickou alejí hlohů,

3. parc. č. 4086 v ulici Na Pernikářce, která je také urbanisticky unikátním prvkem-parkem v zástavbě prvorepublikových vil,

4. parc. č. 4241, která je opět urbanisticky unikátním prvkem - zeleným pásem mezi dvojsměrnou ulicí Na Kodymce s historickou alejí borovic,

5. parc. č. 4121/3, p. č. 4238/1, která urbanistickým prvkem - parčíkem v centru lokality Na Fišerce, při ulici Na Pískách,

6. parc. č. 4062/6, která je dochovaným urbanistickým prvkem - posledním parčíkem svého druhu na bývalé Kladenské ulici, směřující od Vítězného náměstí do Veleslavína, z níž se stala v 60. letech 20. st. Evropská třída.

Spolek požaduje, aby tyto unikátní, historické urbanistické prvky z územního plánu z roku 1934, který je stále platný, zpracovatel MPP změnil z plochy zastavitelné – „náměstí vymezené plochou“ na „Městskou parkovou plochu zahradní“ či „Park ve volné zástavbě“.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V návaznosti na platný ÚP SÚ jsou plochy zeleně vymezeny jako nestavební plochy městských parkových ploch či parkově upravených částí náměstí. V případě městských parků se jedná o nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, zpravidla veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie, KLZ). Městské parky jako nestavební bloky jsou částmi území určenými převážně k nestavebním účelům v návaznosti na § 12 PSP, resp. § 2 NPSP. Jedná se o nestavební plochy s důsledky pro rozhodování v území, podrobněji vyjádřenými individuálními podmínkami.

U dotčených území se z velké části jedná o pozemky ve vlastnictví HMP, kdy je prostřednictvím vlastnického práva zaručeno nakládání s územím ve veřejném zájmu. Lokality 321 / Baba a 322 / Hanspaulka jsou vymezeny se strukturou zahradního města, v této struktuře Metropolitní plán v souladu s metodikou nevymezuje park ve volné zástavbě, ten je typický pro modernistickou strukturu.

Podrobněji k pozemku parc. č. 2513/3, k. ú. Dejvice: Požadavek je s návrhem v souladu, v rámci pozemku je vymezen městský park místní hierarchie — Park v ulici Matějská. V ulici Jarní je vymezena plocha náměstí s parkově upravenou částí, v ulici Průhledová je vymezena plocha náměstí a na pozemcích parc. č. 2513/166 a 2566/96 jsou vymezeny ulice a náměstí s parkově upravenou částí. V ulici Nad Komornickou je vymezen městský park místní hierarchie — Park u Nejsvětější trojice, v ulici Na Pernikářce je vymezeno

náměstí s parkově upravenou částí, stejně jako v ulici Na Sekyrce. V ulici Na Kodymce je vymezeno uliční prostranství, stejně jako na pozemku parc. č. 4062/6, při ulici Na Pískách je vymezen městský park místní hierarchie — Park Špitálka.

Ve všech výše uvedených příkladech se jedná o nestavební plochy vymezené v souladu s metodikou Metropolitního plánu.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností, strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Proto byly provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstala nezměněna. Dále podrobněji viz příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Celoměstský systém zeleně (CSZ) byl definován ÚP SÚ s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně. Návrh MPP toto označení nepřebírá, v souladu s metodikou vymezuje dle polohy vůči hranici zastavitelného území dva základní typy parků: městské parky (čl. 84) a krajinné parky (čl. 109).

V této souvislosti Metropolitní plán užívá pojem "park" jako zastřešující obecně srozumitelný termín pro vnitřně diferencovaný soubor zpravidla veřejně přístupných ploch sloužících rekreaci na území města Prahy a nelze jeho obsah ztotožňovat s obsahem pojmu "park" definovaným z hlediska jiných účelů. V případě městského parku se jedná o nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, zpravidla veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie, KLZ). Městské parky jako nestavební bloky jsou částmi území určenými převážně k nestavebním účelům v návaznosti na § 12 PSP, resp. § 2 NPSP. Jedná se o nestavební plochu s důsledky pro rozhodování v území, podrobněji vyjádřenými individuálními

podmínkami. Návrhové plochy pro nové parky a plochy parků stávajících byly vymezeny na základě důkladného prověření a hodnocení, nejsou beze zbytku přebírány všechny plochy zeleně dle ÚP SÚ.

Návrh MPP rozvíjí stávající velmi dobrou prostupnost územím městské krajiny a otevřené krajiny tím, že navrhuje doplnit propojení formou nových cest či stezek tam, kde je v současném stavu evidována jejich absence. V územích určených MPP k plošně významným změnám v uspořádání a využití území (transformační území, rozvojová území) jsou obdobně navrhována potřebná uliční a cestní propojení. Současně v souladu se zněním čl. 88 textové části platí, že pěší prostupnost je možné realizovat, i pokud není MPP přímo vymezena.

O cyklo dopravě a jejím vymezení obecně platí, že jsou vymezovány pouze páteřní cyklotrasy se zaměřením na samostatné chráněné cyklostezky s více rekreačním významem, které vyžadují určitou úroveň územní ochrany, a to z důvodu měřítka a podrobnosti územního plánu. Dále podrobněji viz příloha P.171 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025675

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 513, 055, 121, 211, 120

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | 22 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP přehodnotil nezbytnost realizace estakády spojující ulici Na Petřínách s Evropskou třídou.

Odůvodnění

Zpracovatel nezbytnost estakády přes údolí Hradního potoka v odůvodnění MMP nastavené dopravní koncepce Prahy neprokazuje. Spolek je toho názoru, že realizace estakády zásadním způsobem poškodí prostředí ve svém okolí, aniž by se zásadním způsobem zlepšila dopravní situaci v Praze, protože obě souběžné komunikace se (spolu s Patočkovou ulicí) nakonec setkávají v jednom úzkém hrdle (ul. Milady Horákové). V příčném směru pak navrhovaná estakáda propojuje dvě velmi řídké osídlené vilové čtvrti: Veleslavín a Vokovice. Podle názoru spolku se tedy jedná o záměr, který je nevhodný, nepotřebný a poškozující hodnotná urbanizovaná a historická území a lokality MČ Prahy 6, což mimo jiné potvrzuje i naprosto nedostatečné odůvodnění přijatého řešení v odůvodnění MMP.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území, byly změny lokálního charakteru, zejména drobná korekce trasy předmětného koridoru či změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv ve vymezení či nevymezení předmětného koridoru včetně veřejně prospěšné stavby, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že se jedná o opakovaně připomínkovaný a podrobně odůvodněný záměr, který je součástí dopravní koncepce MPP. Jedná se o místní (nikoliv celoměstské) propojení sousedních částí města v souladu s koncepcí zkracování vzájemné dostupnosti sousedních území, které je v současnosti možné pouze všestranně nevyhovující jednosměrnou a jednopruhovou komunikací Veleslavínskou. Vymezený koridor má význam především jako nově mezičtvrťové propojení, které je nutné posuzovat v širším kontextu než pouze pro okolní vilové čtvrti - je

součástí vybrané komunikační sítě. Ulice Na Petřínách a Evropská jsou dvě významné radiální komunikace s minimem tangenciálních propojení.

Jak je uvedeno výše, koridor byl sice v návrhu pro opakované veřejné projednání upraven, šlo nicméně pouze o jeho plošný rozsah na základě jednoduché technické studie. Ve smyslu připomínky - úplné vypuštění koridoru - návrh nebyl měněný.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025676

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 055

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP přehodnotil způsob, jakým nastavil podmínky pro rozvoj „Přestupního uzlu Veleslavín“ a transparentně podmínil další rozvoj okolí uzlu pořízením regulačního plánu.

Odůvodnění

Vymezení prostoru okolí přestupního uzlu Veleslavín jako dílem „stabilizované“ a dílem „transformační“ obytné lokality s výškovou regulací nastavenou na 6 (+1) RNP bez dalších podmínek rozvoje, je naprosto neakceptovatelné. Současný stav přestupního uzlu Veleslavín lze při nejlepší vůli považovat jen jako provizorní řešení.

Vzhledem k jeho významu v organizmu města Prahy jako celku, lokálních podmínek a k tomu, že je svého typu vstupní branou do MČ Prahy 6 je naprosto nezbytné, aby území přestupního uzlu Veleslavín bylo vyřešeno s respektem ke stávajícím hodnotám území, k potřebám zlepšení příčné prostupnosti přes Evropskou třídu, a zachování či zlepšení standardu kvality bydlení stávajících obyvatel území. Neřízený stavební rozvoj území hrozí způsobit další problémy v území, aniž by alespoň některé stávající vyřešil. Podrobné řešení přestupního uzlu je bezesporu mimo podrobnost řešení návrhu MPP i z hlediska metodiky a měřítka podrobnost dosažitelnou, proto je požadavek na podmínění dalšího rozvoje pořízením regulačního plánu nebo územní studie nezbytný.

Zásadně je pro spolek neakceptovatelné umístění parkování P+R 642/055/1129.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na podmíněnost v daném místě byl vyhodnocen jako neúčelný, a to ze dvou důvodů:

- připomínkováná plocha svým rozměrem odpovídá jednomu stavebnímu bloku, rozsah tak neodpovídá ploše, pro kterou by bylo zpracování účelné a odůvodnitelné

- předmětné pozemky jsou v majetku samosprávy a kvalita vystavěného prostředí je jedním z jejích úkolů, které z podstaty zajišťuje, požadavek by tedy byl nadbytečný

Parkoviště 624/055/1129 bylo součástí návrhu MPP v předchozích fázích pořizování - není navrhováno.

Problematika požadavků na podmíněnost regulačním plánem byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního

rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby např. vznikaly územní studie. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost podrobnějšími podklady a dokumentacemi v určitém území, tím spíše, pokud již např. územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy ÚP SÚ, neboť podatelé požadují vymezování podmíněnosti regulačním plánem de facto nad rámec dnešního právního stavu, protože ÚP SÚ plán žádnou podmíněnost regulačním plánem nestanovuje. Proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením regulačního plánu by nebylo možné odůvodnit. Požadavek na podmíněnost regulačním plánem by představoval nepřiměřené omezení využití území a byl by v rozporu s právní kontinuitou. Stanovení podmíněnosti v území pořízením regulačního plánu je nástrojem, který má být uplatňován sporadicky, pouze v případech vyžadujících podrobnou a závaznou regulaci využití území. V tomto případě byla urbanistická koncepce území posouzena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný a přezkoumatelný rámec pro rozhodování v navazujících správních řízeních. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025677

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 055, 327

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | 24 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel přehodnotil stanovenou výškovou regulaci v lokalitách 055/ Veleslavín, 327/ Vokovice a Divoká Šárka neboť je v návrhu ve vztahu ke stávající zástavbě neúměrně naddimenzovaná, a **odvodil ji od převažující výškové hladiny stabilizovaných území a nikoliv od urbanistických chyb.**

Odůvodnění

V lokalitách 055 Veleslavín, 327 Vokovic a Divoká Šárka je téměř všude uvedená chybná podlažnost stávajících budov a v rozporu s určeným “stabilizovaným” charakterem lokalit v návrhu nůměrně naddimenzována. Jde až o zdvojnásobení počtu NP stávajících budov, a to např. v oblasti Vokovic 327 z 12 na 24 nadzemních podlaží(!), dále na hranici Veleslavína a Litoveckého potoka 885 a v nižším měřítku podél celé Evropské v lokalitě Veleslavín 055.

Spolek požaduje, aby byla výšková regulace jako celek přehodnocena, neboť se zjevně jedná o opakované selhání zjevně chybné metodiky, nebo přinejmenším byly výškové regulativy upraveny tak, aby chránily a rozvíjely urbanistický charakter lokalit. Tato připomínka se vztahuje na zjevně neodůvodněné vymezení východně orientovaných čtverců náhodně vytyčené sítě o velikosti 100x100m bez jakéhokoli prostorového vztahu k území. Je přinejmenším nezbytné, opravit výše zmíněné zásadní chybné určení výškových limitů na správnou míru.

Současně spolek považuje za neakceptovatelné, aby metodika MPP umožňovala bez zanesení do výkresu neviditelné a těžko kontrolovatelné navyšování nadzemních podlaží pomocí dalších ustanovení, jako je navyšování podlažnosti podél metropolitní třídy apod..

Spolek požaduje, aby přehodnocený systém výškové regulace byl lokalizovaný (zřejmý z výkresu), a aby zvolené řešení výškových hladin odpovídalo prostorovým charakteristikám pražských urbanistických celků.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Podoba a metodika výškové regulace byla opakovaně prezentována, projednána a dohodnuta s dotčenými orgány i městskými částmi. Aplikační pravidla výškové regulace jsou srozumitelná, vždy je nutné brát v úvahu celou regulaci. Ve všech případech jde o území ve stabilizovaných lokalitách a při posuzování záměrů je tak nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby dle čl. 98. Upozorňujeme že výšková regulace nemůže být interpretována samostatně, ale vždy ve vazbě na další regulace a limity v konkrétním místě. Metodika byla projednána a odůvodněna v rámci kapitoly 09 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a

v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále
v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3025678

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 121, 120, 323, 324

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | 25 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby území zahrádkářské kolonie Ořechovka bylo v souladu s bodem 3 kap. II.A.1 Zadání a §3 odst.3 písm. b) PSP vymezeno jako „nezastavitelná plocha“ v zastavitelném území.

Odůvodnění

Zahrádkářská kolonie je součástí památkové zóny „Vilová kolonie Ořechovka“. Předmětem ochrany je podle vyhl. hl. m. Prahy č. 15/1991 urbanistická struktura včetně charakteru komunikací, objektů a pozemků, objekty na území památkové zóny a zeleň.

Zahrádkářská kolonie byla v r. 1922 součástí založení vilové kolonie a je tak nedílnou součástí jejího urbanistického uspořádání a kulturních hodnot.

Spolek je toho názoru, že vymezení území zahrádkářské kolonie jako zastavitelné plochy (součásti zastavitelného území) vysílá signál, který u investorů v Praze vyvolá neopodstatněné představy, že je možné uvažovat o transformaci zahrádkářské osady na jiné využití. Tato obava spolku je o to vyšší, že se MPP ve stanoveném „cílovém charakteru lokality“ o zahrádkářské kolonii vůbec nezmiňuje, a naopak požaduje „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Ořechovka se strukturou zahradního města.“ (KLZ 324/Ořechovka).

Platný územní plán hl. m. Prahy, stejně jako Návrh MPP, plochy pro zahrádkářské osady/ kolonie v nezastavitelném území zná a vymezuje. Spolek proto nevidí jediný důvod, proč by tato pravidla nemohla být pro území zahrádkářské kolonie Ořechovka.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025679

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bx5a5

Lokalita | 513, 055, 121, 211, 120, 323, 778, 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | 26 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP zásadně přehodnotil způsob, jakým nastavil podmínky pro transformační plochy 411/120/2243 a 411/121/2244 (tzv. Strnadovo zahradnictví) a návazné nově zastavitelné plochy na stávajících plochách PS, tedy i areálu bývalé i současné „Veleslavínské teplárny“ 411/121/217-(04) a podmínil další rozvoj okolí území pořízením územní studie nebo regulačního plánu.

Odůvodnění

Území je ve stávajícím stavu kombinací přírodě blízkých ploch a transformační plochy po objektech zahradnictví přetáté tělesem železnice a z obou stran sousedící se stabilizovanými obytnými oblastmi. Hl. m. Praha a MPP v tomto území plánují celou řadu významných infrastrukturních zásahů (železnice na letiště Praha – Ruzyně a Kladno a také silniční propojení Evropské třídy se Svatovítskou ulicí tzv. „KES“). Podle našeho názoru tak rozvoj v souladu s „regulativy“ transformačních obytných lokalit, nepodmíněný předchozím pořízením podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studie) může významně ohrozit podmínky realizace těchto celoměstsky významných infrastrukturních staveb, ať již bude přistoupeno k jakémukoliv technickému řešení této infrastruktury.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Problematika požadavků na podmíněnost regulačním plánem byla komplexně prověřena. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání dospěl pořizovatel k závěru, že podmíněnost regulačním plánem nebude v dané ploše, resp. na těchto pozemcích, vymezena, přičemž zároveň nebude tento regulativ z metodických důvodů využit ani v návrhu MPP jako celku.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025680

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 124, 125, 517, 907, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | 27 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP respektoval stávající zeleň mezi ul. Evropská a Divokou Šárkou a zrušil navrhované rozvojové plochy 411/517/2246 (03) a 411/124/2281 (03), které umístil do ochranného pásma technické infrastruktury a do pozemků, které jsou součástí PP Divoká Šárka.

Odůvodnění

Zpracovatel odůvodňuje „potřebu“ zástavby na hraně údolí Divoké Šárky nezbytností zástavby podél Evropské třídy, aby tato byla reprezentativním vstupem do Prahy pro cizince přijíždějící do města z letiště Praha-Ruzyně. Používá přitom stejné důvody a tvarosloví jako představitelé minulého režimu, kteří komponovali Evropskou třídu pro významné návštěvy ze Sovětského svazu.

Tuto potřebu považujeme za neopodstatněnou, protože jednak je vizí, ale i potřebou města, že většina cestujících z letiště se bude do centra Prahy dopravovat kolejovou dopravou (ať již metrem, anebo po železnici), která bude vedena v jiné trase. Z hlediska reprezentativnosti pro návštěvníky Prahy považujeme za daleko větší estetickou hodnotu stávající výhledy na Divokou Šárku s dominantním vrchem bývalého hradiště, který musí být zachován.

Spolek připomíná, že návrh MPP je zde v přímé rozporu s požadavky stavebního zákona, který v § 18 odst. 4 požaduje, aby územní plánování ve veřejném zájmu chránilo přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a krajiny jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Zástavba a související provozy pak nevyhnutelně povedou k daleko větší zátěži v současné době klidových zón Divoké Šárky, což považujeme za trestuhodně agresivní narušení přírodních a kulturních hodnot této unikátní části Prahy 6. V souvislosti s tím spolek upozorňuje, že dlouhodobě zastavitelné území na protější straně Evropské třídy je zcela nelogicky určeno pro plochy zeleně.

Fakt, že MPP tyto rozvojové plochy umisťuje na zařízení celoměstsky významného vedení plynu a jeho ochranného pásma, je signifikantní pro práci zpracovatele s požadavky zvláštních právních předpisů a požadavku na hospodárné využívání infrastruktury.

Divoká Šárka je jedno z nejvíce unikátních přírodních území hl. m. Prahy. Toto území potřebuje vůči zastavitelnému území a zejména proti provozu na Evropské třídě, Horoměřické, Nebušické a Pražském okruhu ochranu v podobě „nárazníkového pásma“ na jejích okrajích. Pokud by došlo k zástavbě na hranicích takto chráněného území, nárazníkové pásmo se logicky posouvá a chráněné území se zmenší. Názor zpracovatele MPP, že Evropská třída potřebuje ukončit zástavbu v této stavební čáře, aby tak lépe prezentovala Prahu cizincům přijíždějících do Prahy je nejméně 70 let starý. Praha hodlá vybudovat na Letišti Václava Havla částečně podzemní dráhu (popř. prodloužit trasu metra „A“) a tak je naprosto jasné, že tento názor je zcela scestný, protože cizinci a návštěvníci Prahy tuto část Evropské třídy neuvidí. Jiné Evropské metropole jsou na podobná přírodní území hrdá a chrání je jak to je jen možné.

Spolek si dovoluje přitom upozornit, že v tomto území – lesní pozemky a louky - kolem Evropské byli lokalizováni odbornými posudky tyto chráněné druhy živočichů a ptáků :

netopýr rezavý, netopýr ušatý – dle nařízení vlády č. 166/2005 Sb. v kategorii zákonné ochrany silně ohrožený druh, netopýr velký, strakapoud velký i malý rejsek obecný, sýkora koňadra, sýkora modřinka, rehek zahradní, pušтік obecný, kalous ušatý, žluna zelená – kriticky ohrožený druh, tesařík fialový, střevlíci (jejichž některé druhy patří ke kriticky ohroženým druhům), srnčí zvěř, zajáci, kuny.

Ze vzácných dřevin je na tomto území buk lesní, jinan dvoulaločný, mnoho druhů javorů, a samozřejmě jehličnany.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání. TR plochy byly odstraněny již mezi společným a veřejným jednáním.

Připomínka

ID 3025681

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 087

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | 28 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP navrhl systém veřejných prostranství, uspořádání ploch pro bydlení, občanské vybavení a zeleně v lokalitě 165/ Nová Ruzyně, a to zejména v transformačních plochách 411/165/2332 25/10/5-(04) a [415/165/4036] 25/10/5-(04) a v návrhu vycházel z výsledků urbanistické soutěže organizované na toto území MČ Praha 6. Pokud zpracovatel není schopen návrh vytvořit, tak požadujeme, aby rozvoj těchto ploch podmínil pořízením regulačního plánu.

Odůvodnění

Lokalita 165/Nová Ruzyně je jednak jednou z posledních významných rozvojových ploch na území Prahy 6, jednak je nositelem významných kulturních/ pietních hodnot: na Ruzyňské střelnici byla popravena většina obětí razíř nacistického Německa proti účastníkům studentských protestů.

Vzhledem k významu rozvojového území, dotvářejícího sídliště Dědina a spojující toto sídliště s historickým jádrem Dolní Liboce a k významu množství podkladů pro určení možnosti rozvoje tohoto území považujeme za naprosto neakceptovatelné, že zpracovatel všechny dosavadní úvahy hodil pod stůl, bez prakticky jakéhokoliv omezení, umožnit výstavbu. Zpracovatel svým přístupem navíc naprosto znehodnocuje prostředky a energii městské části investované do příprav řešení tohoto klíčového území MČ.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení území lokality a kapacita a členění transformačních ploch v lokalitě byly na základě výsledků veřejného projednání řešeny v souladu se změnami dosavadního ÚP SÚ a dohodou s dotčeným orgánem MO.

V transformačních a rozvojových plochách v lokalitě 085 jsou pro TR plochy stanoveny veškeré požadavky jako je typ využití, struktura, výšková regulace a koeficienty pro výpočet HPPreg, je omezeno maximální zastavění budovami a část ploch je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy. Ve skupině TR ploch [417/087/1333] je bodem vymezen požadavek na umístění občanské vybavenosti, v oblasti nových struktur P124 je stanoven procentuální požadavek na uliční prostranství a občanskou vybavenost. Pro požadavky vymezené bodem a požadavky v rámci oblasti nových struktur jsou v textové části stanoveny možnosti, kterým je řešení nutné prokázat. Obecně platí, že v rámci ploch nových struktur je podíl veřejných prostranství dán parametricky a konkrétní umístění bude řešeno v rámci podrobnějších podkladů a dokumentací

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika požadavků na podmíněnost regulačním plánem byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplnění regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených

připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby např. vznikaly územní studie. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost podrobnějšími podklady a dokumentacemi v určitém území, tím spíše, pokud již např. územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy ÚP SÚ, neboť podatelé požadují vymezování podmíněnosti regulačním plánem de facto nad rámec dnešního právního stavu, protože ÚP SÚ plán žádnou podmíněnost regulačním plánem nestanovuje. Proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením regulačního plánu by nebylo možné odůvodnit. Požadavek na podmíněnost regulačním plánem by představoval nepřiměřené omezení využití území a byl by v rozporu

s právní kontinuitou. Stanovení podmíněnosti v území pořízením regulačního plánu je nástrojem, který má být uplatňován sporadicky, pouze v případech vyžadujících podrobnou a závaznou regulaci využití území. V tomto případě byla urbanistická koncepce území posouzena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný a přezkoumatelný rámec pro rozhodování v navazujících správních řízeních. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025682

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 121

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | 29 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP přiřadil areál po bývalé staré „Veleslavínské teplárně“ 411/121/2286 do lokality Starého Veleslavína, kam urbanisticky i z hlediska krajinného rázu patří. Dále požadujeme, aby v této oblasti vytvořil územní podmínky pro revitalizaci Dejvického / Veleslavínského potoka, který má prameny a přítoky v celém rozsáhlém území mezi ulicemi Na Petřínách, Na Větrníku, Pod Okrajem, kde voda vyvěrá zpod rozsáhlých bloků pískovcových skal.

Odůvodnění

Areál staré „Veleslavínské teplárny“ ohraničený krajinnými barierami navazuje na vesnickou strukturu lokality Starého Veleslavína. Areál je nyní zařazen do lokality U Potoka. Z jihu kontinuálně navazuje na staletou zachovalou přízemní zástavbu Starého Veleslavína v ulici Nad Hradním potokem, ze západu pak na pěší cestu, nahrazující místním chybějící park u východní zdi Veleslavínského zámku. Ze severu a východu je prostor ohraničen neprostupnými barierami buštěhradské dráhy a fungující veleslavínské teplárny. Plánovaná výstavba v areálu staré teplárny má správně uvedenou hladinu dvou RNP, ale měla by současně odpovídat charakteru lokality obdivuhodně dochovaných periferních rodinných domků z počátku 20. století vesnického charakteru - Starého Veleslavína. Navrhované regulativy celého plánu vyznívají velmi nepřesvědčivě a dle názoru spolku nenaplnějí základní požadavky na cíle a úkoly územního plánování v tomto konkrétním případě, a to zejména nezbytnost, urbanisticky a krajinně rozvíjet hodnoty prostředí, a pro naplnění tohoto cíle navrhnout regulativy pro výstavbu a uspořádání veřejných prostranství. Chybné je i de facto absentující vymezení nezastavitelných ploch, které je nezbytné vymezit.

Návrh metropolitního plánu musí vytvořit takové podmínky, aby neumožnil vývoj území, které by s výše stanovenými cíli bylo v rozporu a současně bylo možné v detailu konkrétních záměrů území rozvíjet. (Např. cesta mezi areálem a zámekem v předmětném území by měla zůstat pěší, nebezpečná, jako jediný frekventovaný dostupný park se stromoradiem v oblasti a měl by tak vzniknout odpočinkový plácek rekreačního charakteru s tekoucí vodou na pěšci frekventované křižovatce ulice Nad Hradním potokem a Potoční apod..).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava hranic předmětných lokalit ani tvorba územních podmínek pro revitalizaci Dejvického / Veleslavínského potoka, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností, strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Proto byly provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstala nezměněna. Dále podrobněji viz příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025683

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | 30 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP vytvořil také územní podmínky a územní rezervu pro možnost vyzdvižení na povrch Hradního potoka; jedná se o kanál s vysokou kulturně-civilizační a historickou hodnotou, a který od středověku zásoboval Pražský Hrad vodou. Obnova obou vodotečí – potoků, jejich revitalizace, stejně jako ochrana vod, musí být prioritou rekultivace celé této oblasti. Požadujeme, aby metropolitní plán zajistil svými nástroji taková opatření, která zajistí ochranu před dopady klimatických změn (vodní zdroje, povodně, mikroklima atp.).

Odůvodnění

Hradní potok, který obtékal zámeckou zeď ze severu a východu a dál pokračoval ulicí Nad Hradním Potokem k Hradu, je v současné zatrubněn.

Veslavínský potok míval hlavní vodní vývěru na území zámeckého parku Veslavínského zámku. Odtud již vedla vodoteč právě přes areál staré teplárny a propustí pod tratí pokračoval údolím lokality U potoka a Starých Dejvic do Dejvic, kde už pro něj územní rezerva vytvořena je. Oblast celého údolí od zámku na východ bývala historicky nezastavěná jako bažinaté prameniště mnoha přítoků potoka a oblast rozsáhlých zahradnictví. V době současných klimatických změn, kdy v Praze a Středních Čechách lze do deseti let očekávat klima jako v jižních oblastech Evropy, a kdy nejen odborná veřejnost má povědomí o tepelných ostrovech, stejně jako o nedostatku vody, je nutné vytvořit a vymezit i v rámci MPP ochrana všech vodních zdrojů a prvků, jejich estetický, ekologický, urbanistický ale především strategický význam z hlediska preventivních opatření před suchem. MPP se konkrétní ochranou

vody nejen jako krajinotvorného prvku, ale zejména jako strategicko-ekologického potencionálu území v podstatě nezabývá, a to absolutním nedostatkem MPP.

Spolek požaduje dále, aby se zpracovatel MPP inspiroval rozhodnutím vlády ČR o vybudování podpovrchového vedení tzv. „Buštěhradské dráhy“ a na místě její dnešní trasy a v okolí výše uvedených vodotečí vymezit nezastavitelné plochy pro vytvoření přírodního rekreačně-relaxačního ekologického, tranzitního cestního koridoru ve formě nezpevněných cest.

Proto spolek požaduje tento koridor v MPP vymezit jako nezastavitelné plochy podobné přírodě v zastavitelném území a vytvořit územní podmínky pro vedení obou vodotečí nejen tímto územím.

Důrazně spolek požaduje vymezit a zřetelně v MPP označit důležité vodní zdroje, jakým je v tomto konkrétním případě tisíciletá studna u jezírka v areálu Veleslavínského zámku a prameniště přítoků potoků – rozsáhlé bloky pískovcových skal situovaných pod ulicí Na Petřínách, Na Větrníku, Pod Okrajem Šumberova .

V současném korytu Dejvického potoka, který přirozeně meandruje v úseku pod Buštěhradskou drahou jsou lokalizovány tři rostliny z tzv. „Červeného seznamu“ chráněných a silně ohrožených druhů.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s obecnými regulativy Metropolitního plánu a částečně i s konkrétním vymezením nestavebních bloků, případně ploch pro obnovu vodních toků a ploch. Případné vyzdvižení či odkrytí Hradního potoka je gesci jeho správce OCP MHMP, resp. Lesy hl. m. Prahy, a je nutné podnět aplikovat u těchto subjektů. Metropolitní plán umístění vodních prvků v rámci zastavitelných i nezastavitelných lokalit umožňuje a v obecné regulaci odkrývání vodních toků podporuje. Existující vodní zdroje jsou mimo podrobnost územního plánu a jsou limity v území, které jsou sledovány ÚAP (je-li to v jejich podrobnosti).

Podrobnější požadované podmínky (např. ochrana pramenů) jsou pod podrobnost územního plánu.

Metropolitní plán vymezuje v souladu s nadřazenou dokumentací koridor pro tunelové řešení železniční tratě a uvolněné prostory částečně vymezuje jako parky a respektuje také projekt drážní promenády.

Připomínka

ID 3025684

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 211

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | 31 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP uvedl areál zámku Veleslavín 123/211/2349 v lokalitě Starý Veleslavín 211 jako plochu veřejné vybavenosti a areál parku jako nezastavitelnou zeleň (park) či jejich vhodnou kombinaci tak, aby byla respektována památková ochrana celého areálu včetně vzrostlých dřevin a vodních vývěrů v zámeckém parku.

Odůvodnění

Zdravé město potřebuje prázdné místo pro setkávání, relaxaci příp. diskusi. Je proto třeba využít zámek se všemi čtyřmi stávajícími budovami ke kulturně sociálním a zdravotním účelům, částečně jako multikulturní prostor, pro nějž musí MPP vytvořit podmínky. Měla by proběhnout odborná a veřejná diskuze k možnému využití areálu: kulturní a společenský sál sloužící jako koncertní, přednáškový, kino, galerie, muzeum, výukové programy pro veřejnost, např. kurzy, přednášky, kavárna, restaurace, umístění stálých sbírek, muzeum, knihovna, může být doplněno o podpůrnou výdělečnou aktivitu kulturního charakteru.

Veleslavín je původně středověká vesnice s dosud zachovaným urbanismem. Zámek je novobarokní, patrně od K. I. Dienzenhofera (1740). Další tři historické budovy v areálu zámku jsou sice asi o sto let mladší, nicméně vizuálně se od architektury zámku odvíjí.

V současnosti je oblast Veleslavína, Vokovic, ale i Starých Dejvic, Hanspaulky, Ořechovky a části Střešovic narušena odlidštěnou Evropskou radiálou, Buštěhradskou dráhou a vznikajícím dopravním uzlem celoměstského významu. Celé rozsáhlé území Veleslavína, Vokovic, Ořechovky, části Střešovic, Starých Dejvic i Hanspaulky nemá žádné centrum občanského dění, nemá téměř žádnou

odpovídající infrastrukturu (základní obchody, kulturní, sociální, sportovní ani restaurační zařízení, nemá ani veřejný prostor, náves, náměstí..... Je proto velmi nutné v tomto území vymezit nezastavěné plochy - prostor pro vytvoření klidové zóny a potřebnou infrastrukturu. Plánovaná rozsáhlá bytová výstavba, která by měla ještě mnohanásobně přesáhnout zástavbu stávající, přivede obrovské množství lidí, na které není toto území dimenzováno, co do potřebného vzniku odpovídající infrastruktury. Je tedy přirozený požadavek občanské veřejnosti a tlak na vymezení odpovídajících ploch pro občanskou vybavenost, jako školy a školky, zdravotnická zařízení a ordinace, zařízení sociálních služeb ad.

V území již nyní absentuje veřejné prostranství, parková zeleň a veškerá sociální a kulturní infrastruktura v duchu přijatých zásad MPP, UAP i přijatého Strategického plánu. Jak je tedy možné, že se pořizovatel s touto naléhavou absencí nevypořádal a veškeré zdejší zastavitelné plochy a území vymezil jen pro bytovou či komerční - kancelářskou výstavbu?

Přírodní parky a chráněná území Divoké Šárky, PP Šárka-Lysolaje, ale i obora Hvězda s jejím předpolím, jsou pro Veleslavín příliš vzdáleny a Evropská třída tvoří jak fyzickou tak psychickou bariéru oblasti. V rozsáhlém území chybí kulturní veřejný prostor, je nutné v urbanisticko-historickém kontextu rehabilitovat zdevastovaná historická jádra bývalých obcí, zachovávat původních ráz zástavby s respektem k tradiční dochované architektuře a urbanismu takových jader, Veleslavín, Vokovice, oblast Starých Dejvic a rozsáhlé planiny Červeného vrchu jako největší slovanské osídlení vytvořené uprostřed tří vodních toků byly odpradávná centrem vzdělanosti, zemědělství, rostlinné i jiné výroby a proto by se mělo v této tradici v moderním duchu 21. století pokračovat a neničit to, co by mělo být inspirací pro budoucí odbornou i občanskou veřejnost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025685

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 029, 054, 055, 120, 124, 125, 323, 513, 517, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | 32 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby byla zpracovatelem **MPP definována** a byl dán základ vzniku celkové **vize, humanizace a kultivace Evropské radiály**, která je jedna z hlavních dopravních tepen Prahy, kde se však všude po jejích okrajích a v rozsáhlém území kolem pohybují a žijí lidé.

Odůvodnění

Evropská radiála je vstupní branou na SZ okraji města do Prahy. Měla by být vzorem toho, jak stavět, a ne jak nestavět, jak přistupovat k ostatním dopravním tepnám. V současnosti je arogantní k lidem, kteří po jejích stranách žijí, ale podle návrhu MPP se ani nechystá být vstupní branou kulturní metropole, jakou Praha je. Je potřeba, aby prostředí, které je určeno primárně motorové a veřejné dopravě bylo humánní i pro chodce. V MPP chybí celková vize, koncept této a podobných tříd. Pouze zástavba výškovými budovami není řešením. Budovy podél Evropské jsou zejména kvůli hluku neobyvatelné. V návrhu MPP podél radiály ubyla zeleň namísto toho, aby přibyla. V úseku Veleslavína, Vokovic a Divoké Šárky je u všech stávajících budov v návrhu chybně uvedena podlažnost a od toho se stejně tak chybně odvíjí i naddimenzována podlažnost návrhu. Požadujeme proto opravu podlažnosti stávající i navrhované.

V území kolem Evropské třídy je potřeba toto území rozčlenit na břehy, aby alespoň pro lidi vznikly určité meandry, v nichž mohou žít. Je potřeba vytvořit rezervy a podmínky pro izolační zeleň, odhlučňovací valy, postupné členité navyšování pater.

Spolek požaduje zpracovatelem v návrhu vyřešit komplexní řešení logiky dopravy, bezpečnosti, komfortu, pohybu a života chodců,

vymezení kulturně sociální infrastruktury okolí, prostupnost zelenými a pěšími bezmotorovými cestami apod..

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel požadavek opětovně zvážil a vyhodnotil, že je v souladu s návrhem MPP. Jedním z nástrojů MPP je vymezení městských tříd, které zdůrazňují požadavek na to, aby byla komunikace pojata především jako veřejné prostranství, kde je hledán vyvážený poměr mezi dopravním a městským využitím.

Evropská je vymezena jako metropolitní třída, nejvýznamnější uliční prostranství, které je nutné kultivovat a posilovat. Další dopravní opatření nebo podrobné členění uličních prostranství je mimo podrobnost územního plánu.

Požadavek na vytváření izolační zeleně, ochranných valů a snižování zástavby směrem k ulici byl pořizovatelem vyhodnocen jako v rozporu s požadavkem na kultivaci ulice jako městské třídy. S ohledem na soudobé trendy v urbanismu by požadované řešení vytvořilo urbanisticky nevhodné a neudržitelné uspořádání, které je v rozporu s koncepcí MPP.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025686

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 211

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | 33 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP vymezil **systém veřejných prostranství, uspořádání ploch pro bydlení, občanské vybavení a zeleně v lokalitě 211/Starý Veleslavín, a v okolí křižovatky Veleslavína, kde se setkávají lokality Vokovic a Kladenské a** v návrhu vycházel z výsledků urbanistické soutěže organizované na toto území MČ Praha 6. **Pokud zpracovatel není schopen návrh vytvořit, tak požadujeme, aby rozvoj těchto ploch podmínil pořízením regulačního plánu.**

Odůvodnění

Protože stanovit systém veřejných prostranství jako součásti koncepce veřejné infrastruktury je podle §41 odst. 1) zák. 183/2006 Sb., podle kterého je Metropolitní plán pořizován, úkolem územního plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Problematika požadavků na podmíněnost regulačním plánem byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti.

Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby např. vznikaly územní studie. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost podrobnějšími podklady a dokumentacemi v určitém území, tím spíše, pokud již např. územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy ÚP SÚ, neboť podatelé požadují vymezování podmíněnosti regulačním plánem de facto nad rámec dnešního právního stavu, protože ÚP SÚ plán žádnou podmíněnost regulačním plánem nestanovuje. Proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením regulačního plánu by nebylo možné odůvodnit. Požadavek na podmíněnost regulačním plánem by představoval nepřiměřené omezení využití území a byl by v rozporu s právní kontinuitou. Stanovení podmíněnosti v území pořízením regulačního plánu je nástrojem, který má být uplatňován sporadicky, pouze v případech vyžadujících podrobnou a závaznou regulaci využití území. V tomto případě byla urbanistická koncepce území posouzena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný a přezkoumatelný rámec pro rozhodování v navazujících správních řízeních. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve

vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025687

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | 34 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel MPP upravil regulace výšek ze 4 NP na 2-3 NP, aby tak byl chráněn stávající charakter již stabilizované lokality 322 Hanspaulka Z (06).

Odůvodnění

Popis lokality: Lokalita 322 Hanspaulka Z (06) je výjimečným útvarem – vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšené míry ochrany vč. individuální regulace.

„Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, čistě obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města – tzv. zahradní vilové čtvrti. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby,

ale to je v navrhovaném MPP právě v lokalitě ulic Pražákovská, Zvonická, Na Beránce a U Beránky překročeno o 1-2 nadzemní podlaží.“

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Pražákovská, Zvonická a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka tedy, že ta je výjimečným útvarem zástavby

domů převážně předválečné architektury 20 století vysoké architektonické, urbanistické i dnes již historické úrovně. V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970-72 v ulici U Beránky. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou třípodlažní s plochými střechami. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se s tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však místní stavební úřad, který je díky vyhlášené adrese Hanspaulka dost pod tlakem investorů, zde umožnil nestabilizovanou a objemově i architektonicky nepřijatelnou moderní výstavbu do tohoto zcela urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30 let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které tak celé území této rezidenční čtvrti Hanspaulka systematicky ničí a doslova devastují místní tradiční urbanismus a architektonický výraz. Rozhodně tedy není možné tomuto negativnímu trendu, který rezidenčnost a výjimečnost této čtvrti devastuje ještě napomoci pořizovatelem MPP navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se zcela stabilizovanou a dotvořenou zástavbou v celé čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu nebo dalších objektů v této konkrétní lokalitě a místě, popř. nástaveb na stávající objekty v takto sevřeném obytném útvaru několika budov (viz přiložená mapka), ale i staveb a nástaveb v celé již dotvořeném a stabilizovaném území Hanspaulky dle předloženého návrhu MPP v celé čtvrti oproti stávající zástavbě, zcela nevhodné. Došlo by tak k zásadnímu převýšení nejen vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, ale i vůči moderním bytovkám o jedno, resp. o NP. Došlo by tak i k zastínění původní mnohdy i hodnotné historické zástavby a tím i k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorové vazby původní zástavby Hanspaulka, které si všichni velmi vážíme, a i svým počínáním při rekonstrukcích svých objektů ctíme, a i tak se snažíme zachovávat původní ráz naší čtvrti.

Aby byl zachován původní ráz oblasti Hanspaulka a došlo k naplnění cíle MPP charakteru lokality spolek požaduje, aby tato návrh navyšování podlažnosti oproti stávajícímu stabilizovanému stavu v lokalitě Hanspaulka a Baba a v dalších podobných vilových zástavbách v městské části Praha 6 (Ořechovka, Vokovice, Staré Dejvice, Střešovice), byla přepracována a aby nebylo možné navyšování a rozšiřování stávající zástavby a bylo přípustné umísťovat budovy jen o výšce, která odpovídá okolní zástavbě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025688

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | 35 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby MPP konkrétně stanovil a odůvodnil základní koncepci rozvoje města a koncepci rozvoje a ochrany hodnot, které budou v souladu se Zadáním, Zásadami územního rozvoje a Strategickým plánem, a které budou referenčním rámcem všech přijatých ustanovení MPP a jeho budoucích změn.

Odůvodnění

Základní koncepce rozvoje města a koncepce rozvoje hodnot jsou základní vstupy pro tvorbu strukturálního plánu tak, jak je strukturální plán „structureplan“ chápán v mezinárodním kontextu. Zároveň jsou tyto koncepce při rozhodování o změnách v území základním vodítkem pro posouzení v mezních případech. Formulace základní koncepce rozvoje města a koncepce rozvoje hodnot mimo jiné umožní posoudit, nakolik MPP odpovídá Strategickému plánu a Zásadám územního rozvoje. Obě koncepce jsou také nezbytné pro posouzení vlivů návrhu MPP na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

V této souvislosti je nezbytné upozornit na to, že platné ZÚR se požadavkům na koncepci rozvoje města a koncepci rozvoje a ochrany hodnot obsáhle věnují zejména v kapitolách 2.2.2., 2.2.3, a 2.4. Neurčitost a vágnost ustanovení MPP lze ovšem interpretovat i tak, že MPP naplnění některých ustanovení výše zmíněných kapitol umožňuje, což je jediné vysvětlení pro to, že pořizovatel předloženou verzi Návrhu přijal ke společnému jednání podle §50 SZ. Z našeho pohledu je však daleko zásadnější, že MPP zároveň umožňuje i taková řešení, která jsou s ustanoveními výše zmíněných kapitol ZÚR v přímém rozporu.

Z hlediska udržitelného rozvoje města a tedy i požadavků na MPP jsou naprosto zásadní následující body: písm. f) a i) kap 2.2.2 ZÚR požadující nastavit koncepci rozvoje města tak, aby zajistila

polycentrické uspořádání města, čehož MPP není z principu schopen kvůli tomu, jakým způsobem definuje plochy s rozdílným způsobem využití; písm. u) kap. 2.2.2 ZÚR požadující zajištění podmínek pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení, což MPP opět nezajišťuje, a to jednak rezignací na vymezování ploch pro novou občanskou vybavenost, jednak naprosto nedostatečnou ochranou stávající občanské vybavenosti; písm. e), f), a l) kap. 2.2.3 ZÚR (a kapitolu 2.2.3 jako celek) specifikující požadavky ZÚR na řešení dopravní koncepce s cílem minimalizace vlivu individuální automobilové dopravy na vnitřní město a podpory nemotorové dopravy.

Zpracovatel si všech problémů musel být dobře vědom, protože jím zpracované ÚAP konstatují přesně stejné problémy udržitelného rozvoje města, jejichž řešení po něm požadují ZÚR. Namátkou například uvádím (spolek uvádí) „Úbytek funkce bydlení v centrální části města a jeho stagnace, nedostačující ochrana v historickém jádru.“ (Problémy k řešení: Město) či „Tlak na kapacitní bytovou výstavbu nebo velkokapacitních obchodních center na volných plochách krajiny na okraji města a v kontaktním území Prahy, bez vazeb na dopravní a technickou infrastrukturu a bez potřebného občanského vybavení, generující neúměrné zatížení veřejných rozpočtů na infrastrukturu.“ (Problémy k řešení: Využití území).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vyhodnocení splnění požadavků zadání je podrobněji uvedeno v kapitole 12 textové části Odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání byl text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací a změn (č. 10, 13 a 15). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP nestanovuje podíl bydlení z metodických důvodů. Problematika podílu funkcí byla na základě doručených požadavků prověřena již před veřejným projednáním návrhu MPP. Stanovování podílu bydlení by vedlo k přílišnému zásahu do práv vlastníků, neboť ÚP SÚ žádné podíly jednotlivých funkcí nestanovuje. Požadavek na podíl funkcí (60 ku 40) v plochách SV dle ÚP SÚ byl ku příkladu zrušen změnou ÚP SÚ s účinností od roku 2018. Samospráva shledala tento regulativ jako příliš blokační a neflexibilní pro rozvoj města. Požadovat podíl funkcí v návrhu MPP by proto bylo v rozporu s požadavkem samosprávy a zejm. v rozporu s právní kontinuitou

a legitimním očekáváním vlastníků. Pořizovatel proto na základě správní úvahy a vážení veřejných a soukromých zájmů dospěl k závěru, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP je adekvátní, vyvážené a v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska požadavku na stanovení podílu bydlení lze konstatovat, že na základě výsledků společného jednání a analýz zpracovatele bylo doplněno znění čl. 63 textové části návrhu MPP o nový odstavec, týkající se regulativu na ochranu stávajícího podílu bydlení v centrální části (historickém jádru) Prahy. Doplněné znění čl. 63 umožnilo stanovení individuálního regulativu v KLZ / 300 pro zachování stávajícího množství ploch pro bydlení v konkrétních lokalitách. Tato úprava byla v návrhu MPP provedena již před veřejným projednáním. Do kapitoly 300 krycích listů vybraných lokalit byl doplněn individuální regulativ ve znění: V lokalitě jsou přípustné pouze takové záměry, které v rámci lokality zachovají nebo navýší stávající množství hrubých podlažních ploch pro bydlení, pokud to pro konkrétní záměr závažné stavebně-technické důvody nebo limity v území neznemožní, případně pokud by to neodpovídalo charakteru území.

Základní koncepce návrhu MPP, vyjádřená v deseti tezích uvedených ve článku 10 a v člancích 9 až 13 Textové části návrhu MPP, dostatečným způsobem definuje koncepci rozvoje a správy města. Uvedené teze v čl. 10 jsou součástí stanovené základní koncepce MPP, která byla zpracována se zřetelem na různé úrovně vnímání města. Tyto úrovně jsou v návrhu MPP rozlišeny v hierarchickém uspořádání od základní koncepce přes jednotlivé koncepce krajiny, města, urbanistické, veřejné infrastruktury a jejich dílčí části až po detailní (v měřítku územního plánu) vymezení a popis území, lokalit, ploch a jejich charakteru spolu s podmínkami pro jeho zachování nebo zlepšení stavu vyjádřené v podmínkách prostorového uspořádání, způsobu a míry využití. Podrobněji viz příloha P.162 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025689

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | 36 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje vyjmutí pozemku p.č. 3084 v k.ú. Dejvice, Praha 6, ze Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím (číslo 411/322/2146). Požadují, aby tato plocha zůstala nadále chráněna jako území nestavební (nezastavitelné) a byla i nadále zařazena mezi veřejnou zeleň - park.

Odůvodnění

Pozemek p.č. 3084 je dle nyní platného územního plánu zařazen jako veřejná zeleň a je součástí Významného krajinného prvku (VKP) Kotlářka. Vymezení nového zastavitelného území nebylo v předcházejícím návrhu nikde řádně zdůvodněno, což byl zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně nebylo vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavek je s návrhem MPP v souladu. TR plocha byla z návrhu odstraněna již mezi společným jednáním a veřejným projednáním.

Připomínka

ID 3025690

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | 37 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje vyjmutí pozemků p.č. 3083/3, 3082/1, 3082/41, 3082/42, 3085/7, 3086/1, 3086/2, 3078/3, 3078/2, 4221 a 3087 v k.ú. Dejvice, Praha 6, ze Zastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím (číslo 412/322/5132, 123/322/2582). Spolek požaduje, aby tyto plochy zůstaly nadále chráněny jako území nestavební (nezastavitelné) a byly i nadále zařazeny mezi veřejnou zeleň - park.

Odůvodnění

Pozemky p.č. 3083/3, 3082/1, 3082/41, 3082/42, 3085/7, 3086/1, 3086/2, 3078/3, 3078/2, 4221 a 3087 v k.ú. Dejvice, Praha 6 jsou dle nyní platného územního plánu zařazeny jako veřejná zeleň a částečně jako sportovní plochy a jsou součástí Významného krajinného prvku (VKP) Kotlářka. V současné době slouží jako veřejně přístupný park, který nepotřebuje žádnou transformaci. Vymezení nového zastavitelného území nebylo nikde řádně zdůvodněno, což byl zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně nebylo vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavek je s návrhem MPP v souladu. TR plocha byla z návrhu odstraněna již mezi společným jednáním a veřejným projednáním.

Připomínka

ID 3025691

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 38

Název | 38 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduj vyjmutí pozemku p. č. 3078/1 v k. ú. Dejvice, Praha 6, ze Zastavitelné obytné stavební plochy. Požadují, aby tato plocha byla chráněna jako území nestavební (nezastavitelné) a byla zařazena mezi pěstební plochy - sady.

Odůvodnění

Pozemek p.č. 3078/1 je dle nyní platného územního plánu zařazen jako plocha pro sport, nicméně fakticky se jedná o zelenou plochu s ovocným sadem v bývalé těžební jámě cihelny Kotlářka v bezprostředním sousedství Významného krajinného prvku (VKP) Kotlářka. Vymezení nového zastavitelného obytného území nebylo nikde řádně zdůvodněno, což byl zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně nebylo vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP

nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány. Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení § 43 odst. 6 stavebního zákona). Základní obsahové náležitosti vymezuje § 43 stavebního zákona. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve spojení s její přílohou č. 7. Návrh MPP z těchto požadavků plně vycházel. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění

Problematika nedostatečného odůvodnění byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Odůvodnění bylo mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním dopracováno, doplněno a aktualizováno. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Budou však dále provedeny další dílčí úpravy a dopracování odůvodnění v těch pasážích, kde je nutná aktualizace a kde bylo ev. shledáno, že by pro jednoznačnost a vyšší vypovídací hodnotu textu bylo vhodné odůvodnění rozšířit. Bude provedena celková revize a cizelace odůvodnění návrhu MPP mezi opakovaným veřejným projednáním a vydáním.

Připomínka

ID 3025692

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Název | 39 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje doplnění plochy 412/322/8077 o individuální regulativ, že se má stát integrální součástí parku Hanspaulka.

Odůvodnění

Dle stávajícího územního plánu jde o zelené plochy, veřejně přístupnou zeleň, což vychází již z původní Engelovy koncepce a všechny dosavadní územně plánovací dokumentace to respektovaly. Plocha navazuje na zelený pás nad ulicí Šáreckou, který je s ní vizuálně a kompozičně propojen. V návrhu by ale mělo být jednoznačně u této transformační plochy uvedeno, že se má stát součástí v dokumentaci uvedeného parku Hanspaulka.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025693

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Název | 40 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje zanést do Metropolitního plánu požadavky na prostupnost území v ploše parku na Kotlářce, tak jak je definována v dokumentaci MČ Praha 6 - Centrálního parku Hanspaulka/Spolek nesouhlasím s podrobností a způsobem zpracování dané územně plánovací dokumentace v lokalitě 123/322/2582 Park Hanspaulka - lokalitní park .

Odůvodnění

Nejednoznačnost dané územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a absence podrobnějších podmínek využití území (například absence individuálních konkrétních regulativů pro dané konkrétní lokality) umožňuje různý výklad či chápání dokumentace více způsoby, což může vést k realizaci mnohých nežádoucích stavebních i nestavebních úprav.

Park Hanspaulka-Kotlářka je stále dopracováván a bude mít v budoucnu nepochybně úroveň Metropolitního městského parku.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že součástí městského parku již je lokální hierarchie - Park Hanspaulka. Dle čl. 84 je městský park tvořen nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků, které jsou zpravidla veřejně přístupné. Dále je v tomto článku uvedeno, že prostupnost městskými parky je jejich zásadní vlastností. V grafické části Z 02 je vymezena vybraná síť cest v městských parcích, která je doplněna novými pěšími propojeními dle čl. 88.

Připomínka

ID 3025694

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 029, 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 41

Název | 41 / Připomínka

Vyjádření

Spolek nesouhlasí se zařazením pozemků p. č. 3071/1, 3071/23, 3071/27, 4265/3, 4265/1, 4265/4, 3071/16, 3071/6, 3071/26, 3071/27, 3071/25, 3071/4, 3071/5, 3071/8, 3071/24, 3071/21, 3071/19 a 3071/28 v k.ú. Dejvice, Praha 6 jako Zastavitelné obytné plochy a požadujeme, aby tato plocha byla ponechána jako území určené pro sport s výškovým limitem dvou podlaží a svažité plochy byly zařazeny mezi veřejnou zeleň.

Odůvodnění

Pozemky p. č. 3071/1, 3071/23, 3071/27, 4265/3, 4265/1, 4265/4, 3071/16, 3071/6, 3071/26, 3071/27, 3071/25, 3071/4, 3071/5, 3071/8, 3071/24, 3071/21, 3071/19 a 3071/28 jsou dle nyní platného územního plánu zařazeny jako plocha pro sport - jedná se Stadion mládeže Kotlářka. Rovinaté plochy jsou využívány pro sportovní činnost, ve svazích (bývalých těžebních stěnách cihelny Kotlářka) se nachází cenná zeleň s výskytem chráněných živočichů a také reliktů těžby cihlářské suroviny (těžební tunely mající charakter technické památky a také významné geologické prvky - zemní pyramidy). Výšková hladina stávajících budov sportovního areálu je nejvýše dvě nadzemní podlaží. Vymezení nového zastavitelného obytného území není nikde řádně zdůvodněno, což je zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně není vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Co se týká zachování vymezení plochy určené pro sport, požadavek je s návrhem MPP v souladu. V místě je vymezena stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě s požadavkem zachování stávajícího rozsahu vybavenosti.

Připomínka

ID 3025695

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 029

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 42

Název | 42 / Připomínka

Vyjádření

Spolek nesouhlasí se zařazením pozemků p. č. 657/6, 657/7, 657/3 a 657/4 v k. ú. Dejvice, Praha 6 jako Zastavitelné obytné plochy a požadujeme, aby tato plocha byla ponechána jako území určené pro školství s výškovým limitem dvou podlaží a v severozápadní polovině této plocha byla zařazena mezi veřejnou zeleň.

Odůvodnění

Pozemky p. č. 657/6, 657/7, 657/3 a 657/4 jsou dle nyní platného územního plánu zařazeny jako plocha pro školství. Na části pozemků se nachází cenná zeleň s výskytem chráněných živočichů. Výšková hladina stávajících školních budov je jedno podlaží, okolní rodinné vily mají dvě nadzemní podlaží, což odpovídá charakteru území. Vymezení nového zastavitelného obytného území není nikde řádně zdůvodněno, což je zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně není vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025696

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 029

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 43

Název | 43 / Připomínka

Vyjádření

Spolek nesouhlasí se zařazením pozemků p. č. 657/6, 657/7, 657/3 a 657/4 v k. ú. Dejvice, Praha 6 jako Zastavitelné obytné plochy a požadujeme, aby tato plocha byla ponechána jako území určené pro školství s výškovým limitem dvou podlaží a v severozápadní polovině této plocha byla zařazena mezi veřejnou zeleň.

Odůvodnění

Pozemky p. č. 657/6, 657/7, 657/3 a 657/4 jsou dle nyní platného územního plánu zařazeny jako plocha pro školství. Na části pozemků se nachází cenná zeleň s výskytem chráněných živočichů. Výšková hladina stávajících školních budov je jedno podlaží, okolní rodinné vily mají dvě nadzemní podlaží, což odpovídá charakteru území. Vymezení nového zastavitelného obytného území není nikde řádně zdůvodněno, což je zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně není vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025697

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 44

Název | 44 / Připomínka

Vyjádření

Spolek nesouhlasí s označením pozemků p.č. 1256/1, 1256/4 a 1257/4 prvkem „zahrada“ a požadujeme je vymezit jako

blokovou zeleň, tak jako je tomu právě u pozemku parku Pernikářka parc. č. 1273/3.

Odůvodnění

Pozemky p.č. 1256/1, 1256/4 a 1257/4 je bloková zahrada, která byla před rokem 1948 ještě součástí zámecké zahrady k zámku Pernikářka na Hanspaulce. Obyvatelé okolních domů jí nyní podle doporučení městské části pro zakládání komunitních zahrad jako komunitní využívají k pěstování zeleniny, ovocných stromů, jako místo setkávání u ohniště ke hrám dětí, jako volnočasovou zeleň k rekreaci. Nikdo z vlastníků okolních domů nemá a nebude mít nejmenší zájem zde cokoliv trvalého stavět. Okolní objekty jsou většinou prvorepublikové objekty o max 3 NP a stejně tak i bytový dům, který byl v 60. letech m. st. domovem mladých asistentů z ČVUT. Není tedy žádný důvod zde umísťovat nejen zástavbu, ale už vůbec nikoliv o 4 NP. Na všech uvedených pozemcích jsou ovocné stromy a strom přes dvě stě let starý – moruše (navržený u MHMP jako památný strom), který byl stejně jako pozemky této zahrady v historii součástí zámeckého parku. Tedy stejně jako je tomu u parku Pernikářka při ulici Pražákovská/Zvonická. Uvedená zahrada je v kat. nemovitostí uvedena jako orná půda se sadem. Navrhujeme proto již více jak 20 let tuto zahradu označit v MPP jako blokovou zeleň, tak jako je tomu právě u pozemku parku Pernikářka parc. č. 1273/3, který je také soukromou zahradou a rozlohou přibližně stejný, jako je tomu u blokové zahrady nebo ploch zeleně

při ulici Na Čihadle/Karasovská, par . č. 3779/1 nebo plocha zeleně při ulici Vidlicová/Matějská na Babě

parc.č. 2519/12, tedy pozemky zeleně, které jsou rozlohou menší než tato hojně využívaná orná půda se

sadem používaná obyvateli okolních domů jako bloková zahrada.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území

a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025698

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 45

Název | 45 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje zrušení transformační obytné plochy č. 411/322/2111 ve stabilizované lokalitě 322/ Hanspaulka a požadujeme její vymezení jako nezastavitelnou plochu v zastavěném území adekvátní plochou podrobnějšího členění, tj. vymezena jako nestavební blok - městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáší spolek tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce – navrhovaná zastavitelná transformační plocha 411/322/2111 (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Návrhem „Metropolitního plánu“ nastavené využití daného území se přímo dotýká zájmů ochrany přírody a krajiny, tedy zájmů spolku, které má spolek vyznačen ve stanovách jako primární vymezení jeho činnosti, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2111).

Z níže uvedených důvodů má spolek za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy

zeleně – městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel.

Nejen členové spolku, vlastníci okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů. I proto byl spolek žalobcem v mnoha soudních příp., týkajících se výše označených pozemků, které spolek v souvislosti s hojným výskytem sídel zvláště chráněných a silně ohrožených druhů živočichů všechna vyhrál a o pozemky se sídly se pravidelně stará a navrhuje řešení, která odpovídají ochraně přírody a živočichů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská zpracované Doc. Dr. Janem Farkačem, CSc. v říjnu 2014 i Biologicko-ekologická studie Lokalita Špitálka, Praha 6, zpracovaná Karlem Keroušem v listopadu 2025), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, vila herečky Lídy Baarové, zbytky Kodymova statku s usedlostí Kodymka bývalá fara Sv. Matěje ad.) a jde o tzv. „Špitálské pole“, na němž je pochováno mnoho padlých rakouských a pruských vojáků .

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci.

Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská zpracované Doc. Dr. Janem Farkačem, CSc. v říjnu 2014 a nově i biologický průzkum z listopadu 2025, zpracovaný Karlem Keroušem (v příloze).

Dle uvedených průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6.

Dále je možno odkázat na Biologicko-ekologickou studii (Návrh prostorového řešení) Lokalita Špitálka, Praha 6, zpracovanou Karlem Keroušem (poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, lektorská činnost v oblasti životního prostředí a ochrany přírody) v listopadu 2025.

I tato studie potvrzuje výskyt zvláště chráněných druhů živočichů v daném místě, konkrétně se jedná o ještěrku obecnou (*Lacerta agilis*), slepýše křehkého (*Anguis fragilis*) a užovku (*Natrix natrix*).

Tato studie též potvrzuje přírodní a ekologicko – biologický význam dané plochy, když potvrzuje, že daná plocha „je velmi významnou součástí přírodních hodnot s důležitými ekologicko-biologickými funkcemi. Hlavní ekologické funkce

- Spočívají zejména v pozici lokality v zastavěné části města, kdy je bezesporu součástí soustavy interakčních prvků, umožňujících přímý kontakt s okolními přírodními celky, včetně zvláště chráněných maloplošných území. Mezi tyto prvky nutno zařadit maloplošná stanoviště s městskou zelení, zahrady v rodinné zástavbě, parkově koncipované plochy i uliční stromořadí.

- Předmětná lokalita má velký, dosud nevyužitý potenciál, spočívající v možnostech vytvoření prostředí přírodního charakteru, které nejen, želepší podmínky faktoru bydlení, ale též účinněji eliminuje negativní abiotické faktory, které v místě působí (filtrace ovzduší, zvlhčení vzduchu a vytvoření lepších mikroklimatických podmínek).

- Lokalita do určité míry přispívá ke stabilizaci městského ekosystému a velmi příznivě působí na stav významných přírodních lokalit v jejím okolí. Je rezervou pro zvýšení stabilizačních funkcí s biologickým potenciálem.

Hlavní biologické funkce

- I přes současné zátěže antropogenního charakteru, soustřeďuje populace invertebratologických taxonů a zvyšuje trofickou úroveň insektivorních druhů (plazi, ptáci).

- Je prostorem pro založení podmínek pro zvýšení biologických hodnot a stabilizaci přírodního prostředí...“.

Z uvedených průzkumů tedy též jasně vyplývá, že je žádoucí ponechání dané plochy jako přírodní, resp. její využití jako přírodě blízký park.

Spolek proto vše uvedené žádá (stejně jako vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila

občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň.

Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Spolek připomíná, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba též dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu Hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj. rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978 k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků – územní rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W – zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území.

I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému Spolek Pro Hanspaulku, z.s. žádá, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako zastavitelná

transformační plocha obytná (411/322/2111), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako nestavební blok - městská parková plocha zahradní.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava ve vymezení ploch zeleně, resp. úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná

o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi

faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025699

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 965, 321, 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 46

Název | 46 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán v bezprostředním okolí nám. Sv. Matěje garantoval jeho funkci jako uzlu společenských aktivit obyvatel Baby a Hanspaulky a na pozemcích p. č. 2087, 2085/1, 2084/21, 2086/1 v katastrálním území Dejvice (lokalita 321 / Baba) byla vyznačena stávající komerční vybavenost, jako komerční vybavenost značená plochou podle čl. 149 odst. 1 obdobně jako na sídlištích.

Odůvodnění

Na předmětných pozemcích se nachází nezbytná občanská vybavenost pro celé rozsáhlé přilehlé okolí (pro celou lokalitu Baba i přilehlou část Hanspaulky), a to zejména samoobsluha Albert, kavárna, servis kol a další provozovny. V celé rozsáhlé přilehlé lokalitě se obdobné kapacitní provozovny (obchody a služby) nenachází, a je tedy zcela žádoucí jejich zachování a jejich stabilizace v územním plánu.

Proto je nezbytné uvedené pozemky vyznačit jako stávající komerční vybavenost dané lokality, a to komerční vybavenost značená plochou.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025700

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Lokalita | 321, 322, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 47

Název | 47 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán v bezprostředním okolí kostela Sv. Matěje garantoval jeho uplatnění jako kulturně-historické a urbanistické hodnoty lokality snížil výškovou regulaci zástavby na 2 podlaží.

Odůvodnění

Ve vztahu k výškové regulaci spolek uvádí, že se v případě daného místa jedná o historické náměstí na němž vznikaly Matějské poutě a ze kterého je nádherbě viditelný kostel Sv. Matěje, což by při jakékoliv navrhované podlažnosti zástavby již nebylo možné. Navíc jde o místo v zahradní vilové čtvrti (Hanspaulka, Baba) s památkově chráněnými i dalšími význačnými objekty (kostel sv. Matěje, fara, farní škola, Hendlův Dvůr ad.), která si stále uchovává své urbanisticko – architektonické a historické hodnoty.

Je zcela nežádoucí navyšovat možnost zástavby daného místa stavbami o více než 1NP podlaží; výšková regulace 3 podlaží se zde jeví jako zcela nepřiměřená a nadměrná (a to i s přihlédnutím k tomu, že – a to navíc k již nyní nadměrnému počtu podlaží 3 – by zde byla ještě možnost navýšení počtu podlaží vyplývající z polohy u ulice lokalitní úrovně a z případné nárožní polohy stavby). V případě tohoto návrhu by bylo zamezeno tomu nejdůležitějšímu a sice pohledům z historického náměstí u Sv. Matěje na kostel Sv. Matěje s historickým hřbitovem, na Hendlův dvůr, bývalou farní školu atd.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených

v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenáročná. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025701

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 48

Název | 48 / Připomínka

Vyjádření

Závěrem proto spolek uplatňuje následujících deset zastřešujících připomínek, které obecně shrnují základní nedostatky předkládaného návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy:

Závěrečná připomínka 1:

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán stanovil parametry přijatelnosti konkrétních záměrů na konkrétních pozemcích srozumitelně všem účastníkům (tj. žadatelům, stavebním úřadům, městským částem a široké veřejnosti), a to pokud možno bez výkladových nejasností a tam, kde to není možné, srozumitelně stanovil postup zpřesnění těchto podmínek.

Odůvodnění

Pro ilustraci nejasností při výkladu ustanovení metropolitního plánu využije příklad aplikace pevných a plovoucích značek na vlastnosti záměrů:

Pevná značka (graficky obvykle hranatá) představuje vymezení funkčního využití území o rozloze menší než 2 500 m², které je stabilizováno nebo navrženo v rámci jiné funkční plochy. Umisťuje se do těžiště této podměrečné plochy. Slouží k vyjádření konkrétního funkčního využití, které je třeba respektovat při rozhodování o umisťování staveb (§ 5 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon).

Plovoucí značka (graficky obvykle kruhová) vyjadřuje požadavek na umístění funkční plochy bez specifikace její přesné polohy a rozlohy. Její význam spočívá v indikaci budoucího záměru, který musí být konkretizován v dalších stupních plánovací dokumentace nebo při povolování staveb (§ 5 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

Při umisťování staveb v území, kde je vyznačena pevná značka, je nezbytné respektovat její funkční využití. To znamená, že stavební záměr musí být v souladu s touto specifikací, jinak může být zamítnut (§ 152/2024 Sb., vyhláška o územně plánovací dokumentaci, § 4 odst. 2).

V případě plovoucí značky je třeba při změnách v území zajistit podmínky pro její realizaci. To zahrnuje zejména:

- zpracování zastavovací studie (§ 152/2024 Sb., § 6 odst. 1),
- nebo uzavření dohody o parcelaci (§ 146/2024 Sb., § 12 odst. 3), které umožní posoudit konkrétní umístění a velikost plochy.

Pokud je plovoucí značka umístěna v ploše zeleně, musí být při povolování staveb zachován dominantní podíl zeleně. To vyplývá z požadavku na ochranu veřejného prostoru a ekologických funkcí území (§ 19 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny; § 5 odst. 1 písm. d) stavebního zákona).

NSS ve svém rozsudku sp. zn. 1 Ao 1/2009 uvedl, že „grafické prvky územního plánu, byť nemají povahu regulativu, mohou být závazné, pokud jsou výslovně označeny jako závazné části dokumentace“. To se vztahuje i na pevné a plovoucí značky, pokud jsou takto definovány v odůvodnění nebo regulativech územního plánu.

Z textové části Metropolitního plánu Prahy nevyplývá jednoznačně způsob, jak má být definována přesná velikost plochy, která je plovoucí značkou vyjadřována. Chybí zde explicitní regulativ, který by stanovil minimální prostorové nároky pro jednotlivé typy funkčního využití.

Ačkoli lze z premisy vycházející z předchozí právní úpravy (zákon č. 183/2006 Sb. a prováděcí vyhlášky, zejména vyhl. č. 500/2006 Sb.) dovodit, že podměrečné plochy byly definovány jako plochy menší než 2 500 m², MPP tuto hranici v textové části neuvádí. V některých případech jsou prostorové parametry uvedeny pouze v tzv. krycích listech lokalit, kde jsou stanoveny proměnné hodnoty jak pro perimetr, tak pro minimální rozlohu plochy vyjádřené plovoucí značkou.

Z dostupných podkladů není zřejmé, jakým způsobem zpracovatel MPP dospěl k těmto parametrům. Chybí metodické vysvětlení nebo odůvodnění, které by objasnilo:

- zda byly použity jednotné výpočtové modely,
- zda byly zohledněny urbanistické nebo provozní standardy (např. dle ČSN, požadavky na kapacity zařízení),

- zda byly konzultovány požadavky dotčených orgánů (např. školství, doprava, životní prostředí).

Tato skutečnost může vést k právní nejistotě při aplikaci plovoucích značek v řízeních o umisťování staveb (§ 152/2024 Sb., vyhláška o územně plánovací dokumentaci, § 4 odst. 2).

Vzhledem k absenci jasně definovaných prostorových parametrů v závazné části MPP může dojít k:

- rozdílnému výkladu ze strany stavebního úřadu,
 - požadavku na doplnění dokumentace (např. zastavovací studie, dohoda o parcelaci),
 - riziku zamítnutí žádosti o povolení stavby pro nesoulad s územním plánem (§ 184 odst. 1 stavebního zákona).
- Rozpor MPP a pořízené US

Předvídatelnosti předvídatelnosti výkladu a omezování nejednoznačnosti rozhodně nepřispívá nadužívání pojmů jako “zejména”, “především”, “zpravidla”, “obvykle”, “významný” a podobně.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Regulace náměstí, parku a vybavenosti vymezené bodem je dána zněním čl. 83, 86 a 147 textové části. V odst. 3 příslušného článku jsou uvedeny zpřesňující podmínky umístění záměru. Bod a okolí bodu jsou vymezeny ve výkresech Z02 Hlavní výkres struktury a Z03 Hlavní výkres infrastruktury. Bod, včetně informace o minimální požadované rozloze navržené plochy a rozsahu okolí bodu, je uveden v krycím listu příslušné lokality, výčet bodů je uveden Příloze č. 2 textové části (Tabulková část).

Problematika regulativů pro náměstí vymezené bodem byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Regulativy pro náměstí vymezené bodem byly upraveny ve smyslu vyšší jednoznačnosti výkladu a aplikační praxe při rozhodování v území. Bylo jednoznačně stanoveno, jak lze

regulativy splnit a okolí bodu "odemknout". Jsou využity stejné regulativy jako u parametrických regulativů nových struktur. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.106 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů byla shledána jako vyvážená při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Problematika regulativů pro parky vymezené bodem byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Regulativy parků vymezené bodem byly upraveny ve smyslu vyšší jednoznačnosti výkladu a aplikační praxe při rozhodování v území. Bylo jednoznačně stanoveno, jak lze regulativy splnit a okolí bodu "odemknout". Jsou využity stejné regulativy jako u parametrických regulativů nových struktur. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.107 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů byla shledána jako vyvážená při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Problematika regulativů pro vybavenost vymezenou bodem byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Regulativy pro vybavenost vymezenou bodem byly upraveny ve smyslu vyšší jednoznačnosti výkladu a aplikační praxe při rozhodování v území. Bylo jednoznačně stanoveno, jak lze regulativy splnit a okolí bodu "odemknout". Jsou využity stejné regulativy, jako u parametrických regulativů nových struktur. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť textace regulativů byla shledána jako vyvážená při zachování

koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Připomínka

ID 3025702

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 49

Název | 49 / Připomínka

Vyjádření

Závěrečná připomínka 2:

Spolek požaduje, aby zpracovatel navrhl žádoucí budoucí stav krajiny, a to zejména s ohledem na vymezování veřejně prospěšných opatření pro zlepšování vodohospodářské, klimatické a rekreační funkce v území.

Odůvodnění

Protože nový územní plán Prahy návrh budoucího stavu krajiny neobsahuje.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán obsahuje koncepci uspořádání krajiny (ve smyslu stavebního zákona otevřené krajiny), urbanistickou koncepci i koncepci infrastruktury. Tyto koncepce jsou vedle svého popisu naplňovány také všemi dílčími regulativy Metropolitního plánu. Na území hl. m. Prahy vymezuje nezastavitelné území, stanovuje cílový charakter lokalit v nezastavitelném území, stanovuje v nich obecně platné podmínky podporující zlepšování ekologické stability území (čl. 106-108). Dále vymezuje 152 konkrétních nově navržených nezastavitelných ploch (cca 1500 ha), které slouží ke zvýšení přírodních hodnot nebo rekreační funkce území – typicky návrh nových lesoparků, nových lesů, rekultivace krajiny, obnova přirozené podoby vodních toků, zvýšení ekostabilizačních funkcí krajiny apod.

Na celém území hl. m. Prahy Metropolitní plán vymezuje územní systém ekologické stability (čl. 113-116), který je navržen na základě

nejnovějších poznatků v souladu s aktuálními podklady Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021) a další konkrétní prvky zelenomodré infrastruktury (např. úpravu vodních toků a vodních ploch, návrh nových poldrů apod.).

Návrh Metropolitního plánu obsahuje koncepci uspořádání krajiny.

Návrh MPP vytváří územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině. Pro minimalizaci nepříznivých změn hydrologického režimu v tocích, při řešení rozvoje jednotlivých oblastí citlivých na zvyšování podílu zpevněných ploch, se v Metropolitním plánu navrhuje vhodné povrchové retence, vodní nádrže a odpovídající vodohospodářská opatření. Protierozní opatření nejsou v Metropolitním plánu specifickým způsobem řešena. Každý z návrhů na změny v uspořádání území a ve využití území, který při své realizaci vede k doplnění trvalé vegetace do krajinné struktury, je významným opatřením vedoucím ke snížení vodní a větrné eroze. Kompetence řešit a umísťovat v území konkrétní účelová protierozní opatření má krajinné plánování v projektových dokumentacích na úrovni územního rozhodnutí, tedy zejména v pozemkových úpravách. MPP problematiku protierozních opatření a požadavků na retenci vody řeší komplexně návrhem vhodných ploch, zařízení a opatření v podrobnosti územního plánu. Vlastní stavebně technické řešení protierozních opatření a opatření pro retenci vody v jednotlivých plochách bude předmětem následných řízení dle stavebního zákona. Podrobněji viz příloha P.161 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025703

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 50

Název | 50 / Připomínka

Vyjádření

Závěrečná připomínka 3:

Spolek požaduje, aby zpracovatel vytvořil v metropolitním plánu **nástroje umožňující garanci podmínek pro ochranu drobné zeleně**, ploch pro rekreaci a sport, a zeleně ve vnitroblocích.

Odůvodnění

Z hlediska ochrany drobné zeleně, ploch určených pro rekreaci a sport, jakož i zahrádkářských lokalit, je nezbytné věnovat zvýšenou pozornost vymezení zastavitelných území a zastavitelných ploch v návrhu územního plánu. V této souvislosti je třeba upozornit na nejednoznačnost definice tzv. „nestavebních“ bloků, jejichž právní status není v návrhu dostatečně jasně vymezen.

Dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., se za zastavitelnou plochu považuje plocha vymezená v územním plánu k zastavění. Zastavitelné území pak představuje soubor těchto zastavitelných ploch. Z uvedeného vyplývá, že zastavitelná plocha je podmnožinou zastavitelného území a její identifikace je možná pouze na základě jejího výslovného vymezení v rámci zastavitelného území.

V této souvislosti je třeba požadovat, aby návrh územního plánu jednoznačně a přehledně vymezoval hranice zastavitelných ploch a současně jasně identifikoval tzv. nestavební bloky, jejichž účel je jiný než výstavba (např. plochy zeleně, rekreace, zahrádek apod.). Absence takového vymezení může vést k právní nejistotě a k ohrožení stávajících hodnot území, zejména v oblasti ochrany veřejné zeleně a rekreačních funkcí.

Z právního hlediska je nezbytné, aby územní plán respektoval zásady a cíle územního plánování dle § 18 a násl. stavebního zákona,

zejména zásadu ochrany přírodních hodnot a krajinného rázu (§ 19 odst. 1 písm. a) SZ), a dále zásadu udržitelného rozvoje území (§ 19 odst. 1 písm. b) SZ). Nejasné vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch je v rozporu s požadavkem na přehlednost a srozumitelnost územně plánovací dokumentace, jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu.

Význam jasného vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch (zejména v zastavěném území) je o to vyšší, že případný "návrat" nezastavitelnosti ploch drobné zeleně při případných změnách územního plánu bude předmětem právních sporů a náhrad za změny v území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1 : 10 000 stanoveny, naplňuje požadavek podatele v maximální možné míře, a to výrazně více než tak činí stávající ÚP SÚ, tedy než je aktuálně stanoveno územním plánem.

Návrh MPP vychází ze strategických dokumentů zpracovaných na úrovni hl. m. Prahy. Jedním z těchto dokumentů je Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu schválená usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1723 ze dne 18. 7. 2017 (adaptační strategie). MPP požadované výstupy této strategie v měřítku územního plánu realizuje vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále MPP vytváří podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině. Těmito opatřeními návrh MPP naplňuje vize adaptační strategie, spočívající v uplatňování opatření blízkých přírodě s využitím ekosystémových služeb navázaných na zelenou (soubor přírodních, přírodě blízkých i umělých ploch, v nichž probíhají základní ekosystémové procesy a ekosystémové funkce, jejichž přínosy označujeme jako ekosystémové služby; zahrnuje jak soustavu chráněných území, tak nechráněnou krajinu včetně rozličných ploch zeleně v lidských sídlech, od zelených střech a pásů po různě velké parky) a modrou (vodní prvky jako jsou toky, vodní nádrže, mokřady, prameny, studánky, zasakovací vegetační pásy atd., které pomáhají zadržovat vodu a zpomalovat odtok srážek z území) infrastrukturu.

Především je namístě odkázat na koncepci městské přírody, městských parků a následně otevřené krajiny, které jsou popsány ve čl. 19 až 26 textové části návrhu MPP. Ve svém souhrnu je tak řešena jak krajina ve městě, tak i krajina otevřená s tím, že návrh MPP celkově navrhuje principy ochrany a rozvoje krajiny s důrazem

na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Východiskem pro ochranu krajiny, přírodního prostředí a kompozice města je skutečnost, že se jedná o základní předpoklad pro trvale udržitelný rozvoj města. Jak plyne z kapitoly 9 textové části odůvodnění, kritériem pro návrhy opatření a změny podmínek pro využití území je směřování přírodní složky města k naplnění cílů spočívajících v příjemné obytné krajině, kulturní a kultivované krajině, ekologicky stabilní krajině a rekreační krajině.

Významu zelené infrastruktury odpovídá také skutečnost, že návrh MPP stanovuje otevřenou krajinu a zlepšení městské krajiny jako základní teze (6) a (10), jak plynou ze čl. 10 MPP, s tím, že stanovuje výrazná omezení plošným nárokům na rozvoj města do otevřené krajiny. Další tezí návrhu MPP je (4) Městská příroda, v rámci níž je zdůrazněna nenahraditelnost morfologicky pestrého přírodního prostředí a harmonické kompozice města. Návrh MPP parkové plochy jednoznačně vymezuje a systémově a hierarchicky je provazuje. Zahrnutí rozvoje městské a otevřené krajiny a městské přírody přímo do základních koncepčních východisek návrhu MPP už samo o sobě svědčí o tom, že klade na zelenou infrastrukturu a celkově rozvoj zelených pásů a os ve městě v kontextu adaptace na změnu klimatu dostatečný důraz.

Zásadní pro krajinnou infrastrukturu je dále systém ekologické stability (ÚSES), který zajišťuje podporu pro základní nezbytnou míru ekologické stability krajiny jako celku a pro udržitelný rozvoj území. Koncepci krajinné infrastruktury stanoví čl. 29 MPP, biocentra a biokoridory coby základní skladebné části ÚSES jsou vymezeny v grafické části návrhu MPP (výkresy Z 02 a Z 03). Podrobnější úpravu a regulativy ke krajinné infrastruktuře pak osahují čl. 113 až 166 MPP. Podle kapitoly 9 textové části odůvodnění je smyslem vytváření a ochrany ÚSES zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení jedné ze základních přirozených funkcí krajiny – ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů v podobě Plánu nadmístního systému ekologické stability pro potřeby aktualizace ZÚR (Dřevíkovský, J., Daněk, T., Smejtková, I., 2020), a Plánu místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy (Dřevíkovský, J., Daněk, T., Smejtková, I., 2021). Oba plány schválil k dalšímu využití i v územně plánovací činnosti Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy.

Součástí návrhu MPP je dále vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), stanovisko Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (OCP MHMP) podle § 50 odst. 5 stavebního zákona a sdělení o tom, jak bylo toto stanovisko zohledněno (kapitoly 6, 7 a 8 textové části odůvodnění MPP). Návrh MPP doznal z hlediska ochrany životního prostředí příznivých úprav rovněž v návaznosti na

stanoviska dotčených orgánů Ministerstva životního prostředí a OCP MHMP (kapitola 5 textové části odůvodnění s vypořádáním stanovisek). Z VVURÚ a SEA plyne, že koncepce návrhu MPP je z hlediska vlivů na obyvatelstvo a složky životního prostředí hodnocena pozitivně. MPP zároveň zapracoval veškerá doporučená opatření, která vyplynula z vyhodnocení SEA, a to v míře podrobnosti, jaká odpovídá úrovni územního plánu. Ve zbytku je opatření potřeba zohlednit v navazujících fázích rozhodování o území. Přímo stanovisko SEA připojené k MPP jako příloha č. 1 kapitoly 7 odůvodnění textové části ve vztahu ke klimatu a jeho změnám vyzdvihuje, že návrh MPP zásadním způsobem řeší problematiku zelené infrastruktury nejenom velmi striktním vymezením zastavitelného území (tedy ochranou nezastavitelného území), ale také vymezením tzv. „nestavebních bloků“ v zastavitelném území s navrženým využitím převážně jako městských parků. Na to ve stanovisku SEA navazuje závěr, že hodnocením nejsou identifikovány významně negativní vlivy na klima.

Metropolitní plán dále vymezuje městské parky a další nestavební bloky (čl. 84-87 a 110-111). Dále stanovuje požadavky na ochranu specifických částí stavebních bloků a uličních prostranství – zahrady (čl. 93), parky ve volné zástavbě (čl. 94), vnitrobloky (čl. 92), parkově upravené části náměstí (čl. 80 odst. 2). Metropolitní plán také v urbanizovaném prostředí vymezuje 243 nestavebních transformačních a rozvojových ploch (cca 500 ha), zpravidla pro založení, rozšíření nebo obnovu městských parků, zahrádkových osad a dalších nestavebních bloků. Tyto regulativy společně s enklávami otevřené krajiny, fixují a podporují prvky zelené infrastruktury na území města a tím vytvářejí podmínky pro zlepšování odolnosti městské krajiny vůči klimatickým změnám a pro zlepšování jejích ekostabilizačních funkcí. Stanovuje tedy systém regulativů s jejich konkrétními kvalitami, které povedou k existenci přírodních prvků ve městě a jejich provázaných systémů.

Nově zároveň návrh MPP na mnoha klíčových územích zavádí regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou, což ve svém důsledku umožní veřejnému sektoru velmi důsledně a podrobně vyjednávat o ze závaznění podrobných požadavků na zeleň a drobných plochy sportu přímo v rámci veřejnoprávní plánovací smlouvy. To je nástroj, do kterého požadavky podatele významnou měrou náleží.

Pro plošné požadavky na výstavbu jsou ve smyslu požadavku podatele vhodným nástrojem i Pražské stavební předpisy, které již ve své platné verzi obsahují řadu cílenějších a efektivnějších nástrojů. Územní plán by pak měl sloužit ke stanovení podmínek využití území a lokalizovaných požadavků.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je

pod podrobnost MPP a je předmětem podrobnějších dokumentací. Ochrana stávající zeleně vnitrobloku je dána zněním odst. 3, kdy je ve stabilizovaném území požadováno při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nesnižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nezpevněné plochy. Vegetace ve vnitroblocích v menším měřítku doplňuje městskou přírodu, stanovení obecné podmínky na nezastavitelnost vnitrobloků by však bylo problematické vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám a zastavěnosti. Na základě konkrétních požadavků a analýzy zastavěnosti vnitrobloků v rámci jednotlivých lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, byly příslušné cílové charaktery lokalit doplněny o text týkající se nezpevněnosti vnitrobloků.

Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou dle ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Ustanovení § 194 písm. e) stavebního zákona opravňuje HMP stanovit prostřednictvím PSP vlastní obecné požadavky na využívání území, pod což spadají i definice a způsoby členění území, které se mohou odchýlit od obecné úpravy obsažené ve stavebním zákoně. PSP v § 3 zakotvují dvojí členění území, a to na zastavěné a nezastavěné a zároveň na zastavitelné a nezastavitelné, což představuje závazný rámec pro MPP. Definice a způsob členění území obsažené v MPP jsou v souladu s PSP, a tedy i se stavebním zákonem. Dále podrobněji viz příloha P.185 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3025704

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 51

Název | 51 / Připomínka

Vyjádření

Závěrečná připomínka 4:

Spolek požaduje, aby zpracovatel využil v metropolitním plánu nástroje umožňující garanci podmínek pro realizaci bilancovaných potřeb občanské vybavenosti.

Odůvodnění

“Garance” není totéž co “umožnění”, ale stanovení takových podmínek, že novou výstavbou musí být realizován navrhovaný stav.

Dle § 19 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. musí být rozvoj území koncipován tak, aby byl vyvážený, tj. aby byly zajištěny podmínky pro bydlení, pracovní příležitosti, veřejnou infrastrukturu a ochranu hodnot území. Z předloženého návrhu MPP lze dovodit, že návrh územního plánu, který sice obsahuje nové rozvojové plochy odpovídající deklarovanému cíli absorbovat nárůst obyvatelstva o cca 350 000 osob, avšak neobsahuje dostatečně konkrétní plochy určené pro veřejnou vybavenost a dopravní infrastrukturu, a zároveň neprokazuje, že stávající kapacity jsou schopny tento nárůst absorbovat, nenaplnuje požadavek vyváženosti dle citovaného ustanovení.

Pouhá deklarace, že budou zajištěny podmínky pro pracovní příležitosti a veřejnou infrastrukturu, bez jejich konkrétního vymezení a odůvodnění, může být z právního hlediska považována za nedostatečnou. Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu musí být územní plán věcně odůvodněn, transparentní a předvídatelný. Absence garancí kapacit veřejné infrastruktury může vést k nepřezkoumatelnosti.

Metropolitní plán na území městské části nevymezuje jedinou VPS pro realizaci občanské vybavenosti, a to ani v (návrhových) plochách, které jsou vymezené v transformačních a rozvojových územích.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vytváří územní podmínky pro vznik občanské vybavenosti prostřednictvím závazně vymezení ploch vybavenosti, přípustného využití v obytných lokalitách a nastavení kapacitních předpokladů v rozvojových a transformačních územích. Občanská vybavenost je zajištěna plošně vymezenými regulativy, bodovými značkami a nebo parametrickými regulativy.

Bylo prověřeno, že navrhovaný rozsah občanské vybavenosti je větší, než v dosavadním ÚP SÚ. Podrobně je vše popsáno v kapitole č. 9 odůvodnění návrhu MPP, a to včetně bilancí občanské vybavenosti.

Požadavek dále směřuje k zavedení nástrojů, které by garantovaly samotnou realizaci konkrétních staveb vybavenosti. Taková garance však neodpovídá roli ÚP SÚ jako koncepčního nástroje – územní plán může umožňovat a podporovat žádoucí využití území, nikoli ukládat povinnost realizace konkrétních investic.

Zajištění realizace vybavenosti je otázkou navazujících nástrojů – plánovacích smluv, investičních programů, majetkové politiky města apod. Právě i to je jedním z důvodů, proč bylo na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání do návrhu MPP zaveden regulativ závazné podmíněnosti plánovacími smlouvami, které mohou požadavek podatele uspokojit v adekvátním čase a podrobnosti, která náleží veřejnoprávní plánovací smlouvě, nikoli ÚP SÚ.

Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, je uvedeno ve výkrese Z 01 grafické části návrhu MPP. Je třeba uvést, že takovýto nástroj dosavadní ÚP SÚ vůbec neobsahuje a návrh MPP je v tomto ohledu ve vztahu k požadavkům na reálné zajištění občanské vybavenosti výrazně přísnější a efektivnější.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla

revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavky na vymezení občanské vybavenosti jako veřejně prospěšné stavby (VPS) byly komplexně prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel individuálně zhodnotil účelnost tohoto nástroje v jednotlivých plochách s ohledem na to, že se jedná o zásah do vlastnických práv.

Nástroj vymezení občanské vybavenosti jako VPS byl metodicky zaveden do návrhu MPP, nikoliv jako VPS pro vyvlastnění, ale pro uplatnění předkupního práva, a to na základě možností daných stavebním zákonem, podle kterého je MPP pořizován. Byla zohledněna právní kontinuita stávajícího právního stavu dle ÚP SÚ

a pořizovaných změn ÚP SÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Z důvodu minimalizace zásahu do vlastnických práv byly vymezeny pouze vybrané nezbytně nutné VPS, které byly shledány jako nejvýznamnější. Nástroje dle NSZ není možné z hlediska přechodných ustanovení využít.

Vymezení VPS nemůže být aplikováno plošně na veškeré regulativy občanské vybavenosti. VPS je nevhodné vymezovat především u bodových značek a parametrické regulace, neboť se jedná o nástroje k budoucímu upřesnění. Není tedy možné zatížit VPS rozsáhlejší plochu, než si předmět ochrany žádá.

Vymezení VPS zároveň předpokládá stanovení konkrétního účelu vymezení (tj. konkrétního druhu vybavenosti). To se na základě stávající praxe ukazuje s ohledem na dynamiku potřeb (například přehodnocení potřeby ze ZŠ na zařízení pro seniory) jako naopak procesně limitující ve vztahu k realizaci dané vybavenosti, neboť změna strategie pak vyžaduje administrativně náročnou změnu územně plánovací dokumentace.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Připomínka

ID 3025705

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 52

Název | 52 / Připomínka

Vyjádření

Závěrečná připomínka 5:

Spolek požaduje, aby zpracovatel vytvořil v metropolitním plánu nástroje umožňující garanci polyfunkčnosti anebo monofunkčnosti částí “obytných” ploch anebo lokalit.

Odůvodnění

“Garance” není totéž co “umožnění”, ale stanovení takových podmínek, že novou výstavbou musí být realizován navrhovaný stav.

Absence jednoznačné garance polyfunkčního či monofunkčního využití území má zásadní dopad na kapacitní plánování a řízení poptávky po využití území, včetně dopravní obslužnosti. Není totiž lhostejné, jaký typ využití je lokalizován v konkrétním územním kontextu, neboť jednotlivé funkce (např. bydlení, administrativa, výroba) mají odlišné nároky na infrastrukturu, zejména na občanskou vybavenost a dopravní kapacity.

V územním plánu povinností vymezit funkční využití ploch tak, aby bylo zajištěno efektivní a koordinované uspořádání území. Pouhé „umožnění“ určitého využití bez jeho závazného určení (garance) neodpovídá požadavkům právní jistoty a předvídatelnosti regulace, jak vyžaduje ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu.

V článku 10 návrhu územního plánu zcela chybí ustanovení, které by garantovalo polyfunkční či monofunkční charakter jednotlivých ploch. Tato absence může vést k neefektivnímu využití území, přetížení infrastruktury a nedostatečné dostupnosti veřejných služeb.

Jedním z možných řešení by mohlo být např. v souvislosti s konkretizací podmínek obsahu územního plánu vymezené části

Prahy (ÚPČP) v čl. 157 odst. (3) a nově vloženého textu čl. 158 odst. (2) ve znění “Základní jednotkou ÚPČP je blok. ÚPČP zobrazuje, popisuje a reguluje bloky ve vrstvách a podle systému Metropolitního plánu.” doplnit v čl. 78 anebo člancích následujících dílčí plochy podrobnějšího členění například v kategoriích “plochy bydlení”, “plochy smíšené obytné”, a “plochy výroby a skladování” a stanovit pro ně podmínky využití.

Alternativně by mohla být garantovaná slovně v definici charakteru lokalit anebo individuálních regulativů v kap. “300/ využití území” , jako to činí v případě lokality 034/ Smíchov “V lokalitě jsou přípustné pouze takové záměry, které v rámci lokality zachovají nebo navýší stávající množství hrubých podlažních ploch pro bydlení, pokud to pro konkrétní záměr závažné stavebně-technické důvody nebo limity v území neznemožní, případně pokud by to neodpovídalo charakteru území.”

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán, na základě požadavku samosprávy a na základě zadání, záměrně pracuje s koncepcí smíšeného obytného města a nestanovuje plošně povinnost polyfunkčního či monofunkčního využití jednotlivých částí obytných lokalit. Tyto principy a důvody jsou podrobně popsány v kapitole č. 9 odůvodnění textové části návrhu MPP.

Regulace využití území je řešena prostřednictvím struktury zástavby, míry využití území, kapacitního potenciálu a vymezení ploch vybavenosti, čímž jsou vytvořeny rámcové podmínky pro vyvážený rozvoj. Požadavek na nástroje „garantující“ konkrétní funkční skladbu by znamenal výrazné zpřísnění regulace oproti projednanému návrhu MPP i oproti dnešnímu stavu a popření koncepční flexibility, na níž je návrh MPP založen. Další upřesnění požadavků na území náleží následným řízením a podrobnějším nástrojům územního plánování.

Návrh MPP umožňuje pružně řešit požadovanou podrobnost z hlediska podílu funkcí v klíčovém územích prostřednictvím veřejnoprávních plánovacích smluv, jejichž uzavření stanovuje jako podmínku pro rozvoj těch ploch, kde dochází ke zhodnocení pozemků a navyšování kapacity území. Tento nástroj byl v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů vyhodnocen jako optimální z hlediska garancí a možností veřejného sektoru vůči sektoru soukromému.

Z hlediska požadavku na zajištění monofunkčnosti částí ploch nebo území lze uvést, že takovýto směr by byl v přímém rozporu

s aktuálními trendy v oblasti urbanismu a územního plánování 21. století, neboť se opakovaně ukázal jako překonaný, což prokazuje řada odborných publikací a výzkumů. Požadavek jde tedy přímo proti principu města krátkých vzdáleností, a i proto mu pořizovatel nemůže vyhovět.

Pořizovatel dále uvádí, že dosavadní ÚP SÚ nikterak nezajišťuje, negarantuje ani nenařizuje polyfunkčnost, resp. podíl funkcí ve smíšených plochách, a to od roku 2018, kdy nabyla účinnosti změna Z 2832, která tento požadavek pro jeho rigidnost a přílišnou blokaci rozvoje města vypustila.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025706

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 53

Název | 53 / Připomínka

Vyjádření

Závěrečná připomínka 6:

Spolek požaduje, aby zpracovatel vyjasnil výškovou regulaci ve vztahu k popisům cílového charakteru lokalit tak, aby prostorové uspořádání, urbanistická kompozice a charakter budoucí zástavby vytvářel a posiloval harmonické prostředí cenných lokalit.

Odůvodnění

Z právního hlediska lze dovodit, že článek 103 návrhu Metropolitního plánu, pokud operuje s tzv. „čtverci“ bez jasného vymezení jejich vztahu ke kapacitám území, může být v rozporu s požadavkem na **určitost a přezkoumatelnost regulativů**. Regulativy územního plánu musí být formulovány tak, aby byly **srozumitelné, předvídatelné a aplikovatelné** v rámci správního řízení o umístění staveb (§ 2 odst. 4 správního řádu).

Není zřejmé, zda má výšková regulace v lokalitách má jako podrobnější ustanovení ve výkladu přednost (?) před geograficky přesně umístěnou čtvercovou sítí, anebo naopak.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Projednávanou úpravou návrhu MPP v rámci opakovaného veřejného projednání nebyla změna koncepce výškové regulace ani regulativy výškové regulace, nýbrž pouze lokální změny konkrétních ploch čtverců v daných územích na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace jako celek byla kladně projednána s dotčeným orgánem (MK) a je podrobně vysvětlena a odůvodněna v kapitole č. 9 odůvodnění textové části návrhu MPP.

Závazné regulativy jsou jednoznačně popsány v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Ve stabilizovaném území se uplatňuje stanovené rozmezí podlažnosti dle výškové regulace, přičemž její případné navýšení je možné v souladu s čl. 103 návrhu MPP. Tento princip se obdobně uplatňuje i v transformačních a rozvojových plochách, kde lze zohledňovat kapacitní možnosti území. Cílový charakter lokalit se liší v závislosti na urbanistické struktuře, jejích specifických vlastnostech a výškovém uspořádání. Aplikační pravidla z hlediska

vztahu k lokalitám a strukturám jsou stanovena a popsána v čl. 102 textové části návrhu MPP.

Metropolitní plán je koncipován jako vrstevnatý systém regulace, v němž nelze jednotlivé vrstvy hierarchicky oddělit, ale je nutné je vykládat ve vzájemném kontextu. V rámci opakovaného veřejného projednání není pořizovatel oprávněn zavádět nová pravidla a plošné regulativy v oblasti výškové regulace, neboť výšková regulace jako celek, resp. její koncepce, nebyla předmětem projednání.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3025707

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 54

Název | 54 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje, aby zpracovatel zpřesnil popis cílového charakteru lokalit tak, aby alespoň textově chránil základní hodnoty kvality vystavěného prostředí.

Odůvodnění

Metropolitní plán zavedl institut “lokalit”, jako územních jednotek umožňujících individualizaci obecných pravidel a zpřesnění požadavků na ochranu a rozvoj hodnot vystavěného prostředí. Ze zkušeností městské části víme, že se při ochraně hodnot vystavěného prostředí nelze spolehnout na ochranu hodnot veřejnými zájmy (například památkovou ochranou), ale je nezbytné chránit kulturní hodnoty i těch území, které nejsou památkově chráněny.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán chrání základní hodnoty kvality zastavěného prostředí prostřednictvím různých nástrojů. Na celém území Prahy vymezuje lokality na základě převažujícího charakteru, reguluje stabilizované území i území určená k rozvoji a stanovuje výškovou regulaci. Ochrana historických a krajinných hodnot je uplatňována rámcově a její konkretizace náleží do kompetence navazujících nástrojů územního plánování a dotčených orgánů.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3025708

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 55

Název | 55 / Připomínka

Vyjádření

Závěrečná připomínka 8:

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán lokalizoval požadavky na využití jednotlivých lokalit tak, aby byly lépe použitelné a místně zpřesněné jako konkrétní pravidla pro povolování záměrů.

Odůvodnění

Metropolitní plán zavedl institut “lokalit”, jako územních jednotek umožňujících individualizaci obecných pravidel a zpřesnění požadavků koncepce uspořádání územní hl. m. Prahy, aniž by je konkrétně umisťoval do konkrétních ploch. Metropolitní plán však až na výjimky nevyužívá institut “individuálních regulativů” pro lokalitu v žádném z vyjmenovaných témat.

Z hlediska koncepčního plánování území je nezbytné, aby nástroje územního plánování umožňovaly formulaci pravidel nejen pro prostorově vymezené plochy, ale i pro abstraktnější koncepce, které nejsou nutně lokalizovatelné v rámci konkrétního území. Taková pravidla by měla být formulována jako obecně použitelná regulativa, jež přispívají ke zvyšování kvality života a rozvoji hodnot v jednotlivých lokalitách.

Z právního hlediska lze dovodit, že absence individuálních regulativů pro různé typy lokalit (např. s hustotou zástavby odpovídající 200, 300, 400, 500, 600 či 800 obyvatel na hektar) představuje nedostatek v systému plánovacích nástrojů. Dle § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plán stanovovat základní koncepci rozvoje území obce, včetně urbanistické struktury a charakteru jednotlivých lokalit. Pokud nejsou tyto charakteristiky konkretizovány prostřednictvím individuálních regulativů, může dojít k právní nejistotě při aplikaci pravidel na konkrétní záměry.

Podle ustálené judikatury je nezbytné, aby územní plán obsahoval dostatečně určité a předvídatelné regulativy, které umožní správním orgánům rozhodovat v souladu s principem právní jistoty a předvídatelnosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Zavedení institutu individuálních regulativů pro lokalitu nebylo předmětem projednání, nejedná se o měněnou část, resp. úpravu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Metropolitní plán je koncipován jako vrstevnatý systém regulace, v němž nelze jednotlivé vrstvy hierarchicky oddělit, ale je nutné je

vykládat ve vzájemném kontextu. Jednotlivé regulativy jsou podrobně řešeny v adekvátním měřítku prostřednictvím regulativů v grafické části. V úrovni lokalit využívá metropolitní plán krycí listy, regulativy cílového charakteru a zároveň jeho popis. Díky tomu je zajištěna potřebná individualizace regulativů.

Připomínka

ID 3025709

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 56

Název | 56 / Připomínka

Vyjádření

Závěrečná připomínka 9:

Spolek požaduje, aby Metropolitní plán zpřesnil formulace koncepcí rozvoje města tak, aby územně zpřesnila základních deset tezí metropolitního plánu (Hlava I).

Odůvodnění

Koncepce rozvoje území hl. m. Prahy je základní ochranou koncepčního rozvoje území hl. m. Prahy při dílčích změnách územního plánu a zároveň je využívána jako opora při rozhodování v území v citlivých situacích. Koncepce musí být formulována dostatečně robustně a jasně, aby mohla být v kombinaci s pružnými požadavky na využití (např. obytných ploch a lokalit) využita při managementu nabídky a poptávky po plochách pro bydlení, práci, služby, vybavenost, dopravě atp. jak v řízeních o povolení záměrů, tak i v jednáních o podmínkách realizace záměrů. Stejně tak jsou jasně formulované koncepce klíčové pro zadávání územních studií a územních plánů.

V souvislosti s konkretizací podmínek obsahu územního plánu vymezené části Prahy (ÚPČP) v čl. 157 a do něj nově vloženého textu odst. (3) “nesmí se tak ale stát v rozporu s koncepcemi Metropolitního plánu.” formuloval koncepce uspořádání území hl. m. Prahy ve výroku nového (metropolitního) plánu Prahy tak jednoznačně, aby bylo možné při pořizování a zpracování ÚPČP vyhodnotit její splnění.

Koncepce formulované v metropolitním plánu hovoří zejména o “konceptcích plánu” a nikoliv “konceptci uspořádání území hl. M. Prahy”. Formulované koncepce se však věnují zejména formulaci metodického přístupu, nikoliv však věcné formulaci účelu a umístění (tj. “co”, “kde” a “za jakým účelem”),

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Koncepce ani deset základních tezí nebyly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním, nejedná se proto o měněnou část, která byla předmětem projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí následující:

Základní koncepce návrhu MPP, vyjádřená v deseti tezích uvedených ve článku 10 a v článcích 9 až 13 Textové části návrhu MPP, dostatečným způsobem definuje koncepci rozvoje a správy města. Uvedené teze v čl. 10 jsou součástí stanovené základní koncepce MPP, která byla zpracována se zřetelem na různé úrovně vnímání

města. Tyto úrovně jsou v návrhu MPP rozlišeny v hierarchickém uspořádání od základní koncepce přes jednotlivé koncepce krajiny, města, urbanistické, veřejné infrastruktury a jejich dílčí části až po detailní (v měřítku územního plánu) vymezení a popis území, lokalit, ploch a jejich charakteru spolu s podmínkami pro jeho zachování nebo zlepšení stavu vyjádřené v podmínkách prostorového uspořádání, způsobu a míry využití. Podrobněji viz příloha P.162 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025710

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 57

Název | 57 / Připomínka

Vyjádření

Závěrečná připomínka 10:

Spolek požaduje, aby pořizovatel nedopustil návrh nového územního plánu s těmito zásadními nedostatky předložit Zastupitelstvu Hlavního města ke schválení, anebo pod tlakem jej alespoň navrhnul vrátit zpracovateli k přepracování, protože nedokázal naplnit ani základní požadavky legislativy. Asi není třeba se soudit o každou stavbu na území Prahy.

Odůvodnění

Výše uplatněné připomínky ke konkrétním a systémovým nedostatkům plánu v ostatních připomínkách Spolku Pro Hanspaulku.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Pořizovatel se obsahem podání podatele podrobně zabýval a všechny namítané nedostatky řádně posoudil a vyhodnotil. Na základě provedeného posouzení pořizovatel neshledal, že by tvrzené nedostatky byly důvodné či že by návrh Metropolitního plánu vykazoval takové vady, které by bránily jeho předložení ke schválení, případně odůvodňovaly jeho vrácení k přepracování.

Připomínka

ID 3026556

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | a6ex9285

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 58

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Spolek Pro Hanspaulku, z.s. **podává k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) tuto připomínku.**

Úvodem ke všem dále uvedeným připomínkám spolek uvádí, že se jedná o lokalitu registrovaného Významného krajinného prvku Kotlářka a ochrany zde sídlících zvláště chráněných druhů živočichů a dnes již velmi rozmnožené flory, jejíž rozvoj zajišťuje spolu se sponzory právě Spolek Pro Hanspaulku již více než 20. let., jejich bezprostředního okolí, a tedy i ovlivňují hodnotu a kvalitu nejen VKP samotného, ale i blízkého a okolí a prostředí, protože jsou nepochybnou součástí místního biokoridoru vedoucího z parku v Kolejní ulici právě parkem Hanspaulka a Kotlářka přes lokalitu Špitálka a Míčánka do PP Šárka -Lysolaje a Babských skal.

Připomínky:

Pozitivně hodnotím některé změny v dokumentaci upraveného návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) a požaduji, aby byly nadále zachovány (i v dalších případných fázích pořizování Metropolitního plánu a ve finální verzi Metropolitního plánu).

Jedná se o tyto změny oproti předchozímu návrhu:

a) Vyjmutí pozemku p. č. 3084 v k. ú. Dejvice, Praha 6, ze Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím (číslo 411/322/2146). Spolek požaduje, aby tato plocha zůstala nadále chráněna jako území nestavební (nezastavitelné) a byla i nadále zařazena mezi veřejnou zeleň - park.

Odůvodnění

Pozemek p.č. 3084, který je v soukromém vlastnictví vlastníka historické usedlosti Kotlářka, je dle nyní platného územního plánu zařazen jako veřejná zeleň a je součástí Významného krajinného prvku (VKP) Kotlářka. Vymezení nového zastavitelného území nebylo v předcházejícím návrhu nikde řádně zdůvodněno, což byl zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně nebylo vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026557

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | a6ex9285

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 59

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Spolek Pro Hanspaulku, z.s. **podává k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) tuto připomínku.**

Úvodem ke všem dále uvedeným připomínkám spolek uvádí, že se jedná o lokalitu registrovaného Významného krajinného prvku Kotlářka a ochrany zde sídlících zvláště chráněných druhů živočichů a dnes již velmi rozmnožené flory, jejíž rozvoj zajišťuje spolu se sponzory právě Spolek Pro Hanspaulku již více než 20. let., jejich bezprostředního okolí, a tedy i ovlivňují hodnotu a kvalitu nejen VKP samotného, ale i blízkého a okolí a prostředí, protože jsou nepochybnou součástí místního biokoridoru vedoucího z parku v Kolejní ulici právě parkem Hanspaulka a Kotlářka přes lokalitu Špitálka a Míčánka do PP Šárka -Lysolaje a Babských skal.

Připomínky:

Pozitivně hodnotím některé změny v dokumentaci upraveného návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) a požaduji, aby byly nadále zachovány (i v dalších případných fázích pořizování Metropolitního plánu a ve finální verzi Metropolitního plánu).

Odůvodnění

b) Vyjmutí pozemků p. č. 3083/3, 3082/1, 3082/41, 3082/42, 3085/7, 3086/1, 3086/2, 3078/3, 3078/2, 3087 v k. ú. Dejvice, Praha 6, ze Zastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím (číslo 412/322/5132, 123/322/2582). Spolek požaduje, aby tyto plochy zůstaly nadále chráněny jako území nestavební (nezastavitelné) a byly i nadále zařazeny mezi veřejnou zeleň - park.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026558

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | a6ex9285

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 60

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

Spolek Pro Hanspaulku, z.s. **podává k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) tuto připomínku.**

Úvodem ke všem dále uvedeným připomínkám spolek uvádí, že se jedná o lokalitu registrovaného Významného krajinného prvku Kotlářka a ochrany zde sídlících zvláště chráněných druhů živočichů a dnes již velmi rozmnožené flory, jejíž rozvoj zajišťuje spolu se sponzory právě Spolek Pro Hanspaulku již více než 20. let., jejich bezprostředního okolí, a tedy i ovlivňují hodnotu a kvalitu nejen VKP samotného, ale i blízkého a okolí a prostředí, protože jsou nepochybnou součástí místního biokoridoru vedoucího z parku v Kolejní ulici právě parkem Hanspaulka a Kotlářka přes lokalitu Špitálka a Míčánka do PP Šárka -Lysolaje a Babských skal.

Připomínky:

Pozitivně hodnotím některé změny v dokumentaci upraveného návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) a požaduji, aby byly nadále zachovány (i v dalších případných fázích pořizování Metropolitního plánu a ve finální verzi Metropolitního plánu).

Jedná se o tyto změny oproti předchozímu návrhu:

Odůvodnění

Vyjmutí pozemku p. č. 3078/1 v k. ú. Dejvice, Praha 6, ze Zastavitelné obytné stavební plochy. Spolek požaduje, aby tato plocha byla chráněna jako území nestavební (nezastavitelné) a byla zařazena mezi pěstební plochy - sady.

Odůvodnění:

Pozemek p. č. 3078/1 je dle nyní platného územního plánu zařazen jako plocha pro sport, nicméně fakticky se jedná o zelenou plochu s ovocným sadem v bývalé těžební jámě cihelny Kotlářka v bezprostředním sousedství Významného krajinného prvku (VKP) Kotlářka. Vymezení nového zastavitelného obytného území nebylo nikde řádně zdůvodněno, což byl zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně nebylo vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány. Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení § 43 odst. 6 stavebního zákona). Základní obsahové náležitosti vymezuje § 43 stavebního zákona. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve spojení s její přílohou č. 7. Návrh MPP z těchto požadavků plně vycházel. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění

Problematika nedostatečného odůvodnění byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Odůvodnění bylo mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním dopracováno, doplněno a aktualizováno. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP

projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Budou však dále provedeny další dílčí úpravy a dopracování odůvodnění v těch pasážích, kde je nutná aktualizace a kde bylo ev. shledáno, že by pro jednoznačnost a vyšší vypovídací hodnotu textu bylo vhodné odůvodnění rozšířit. Bude provedena celková revize a cizelace odůvodnění návrhu MPP mezi opakovaným veřejným projednáním a vydáním.

Připomínka

ID 3026559

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | a6ex9285

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 61

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

U transformační rekreační plochy 412/322/8077 by mělo být v jejím popisu uvedeno, že se má stát součástí Parku Hanspaulka (123/322/2582 Park Hanspaulka - lokální park).

Odůvodnění

Dle stávajícího územního plánu jde o zelené plochy, veřejně přístupnou zeleň, což vychází již z původní Engelovy koncepce a všechny dosavadní územně plánovací dokumentace to respektovaly. Plocha navazuje na zelený pás nad ulicí Šáreckou, který je s ní vizuálně a kompozičně propojen. V Metropolitním plánu by ale mělo být jednoznačně u této transformační plochy uvedeno, že se má stát součástí Parku Hanspaulka (123/322/2582 Park Hanspaulka - lokální park).

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je s návrhem MPP v souladu. V grafice výkresu Z02 je patrný modrý obrys a modré tečky, které překrývají předmětnou plochu.

Připomínka

ID 3026560

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | a6ex9285

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 62

Název | 5 / Připomínka

Vyjádření

Spolek požaduje zanést do Metropolitního plánu požadavky na prostupnost území v ploše parku na Kotlářce, tak jak je definována v dokumentaci MČ Praha 6 - Centrálního parku Hanspaulka/Kotlářka. Spolek nesouhlasí s nízkou podrobností a nedostatečným způsobem zpracování dané územně plánovací dokumentace v lokalitě 123/322/2582 Park Hanspaulka - lokalitní park a požaduje stanovení podrobnějších individuálních regulativů pro ochranu tohoto parku a jeho přírodních a kulturních hodnot.

Odůvodnění

Nejednoznačnost dané územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a absence podrobnějších podmínek využití území (například absence individuálních konkrétních regulativů pro dané konkrétní lokality) umožňuje různý výklad či chápání dokumentace více způsoby, což může vést k realizaci mnohých nežádoucích stavebních i nestavebních úprav.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že součástí městského parku již je lokální hierarchie - Park Hanspaulka. Dle čl. 84 je městský park tvořen nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků, které jsou zpravidla veřejně přístupné. Dále je v tomto článku uvedeno, že prostupnost městskými parky je jejich zásadní vlastností. V grafické části Z 02 je vymezena vybraná síť cest v městských parcích, která je doplněna novými pěšími propojeními dle čl. 88.

Připomínka

ID 3026561

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | a6ex9285

Lokalita | 029, 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 63

Název | 6 / Připomínka

Vyjádření

Spolek nesouhlas se zařazením pozemků p. č. 3071/1, 3071/23, 3071/27, 4265/3, 4265/1, 4265/4, 3071/16, 3071/6, 3071/26, 3071/27, 3071/25, 3071/4, 3071/5, 3071/8, 3071/24, 3071/21, 3071/19 a 3071/28 v k. ú. Dejvice, Praha 6, jako zastavitelné obytné plochy. Požadují, aby tato plocha byla ponechána jako území určené pro sport s výškovým limitem dvou podlaží a svažité plochy byly zařazeny mezi veřejnou zeleň.

Odůvodnění

Pozemky p. č. 3071/1, 3071/23, 3071/27, 4265/3, 4265/1, 4265/4, 3071/16, 3071/6, 3071/26, 3071/27, 3071/25, 3071/4, 3071/5, 3071/8, 3071/24, 3071/21, 3071/19 a 3071/28 jsou dle nyní platného územního plánu zařazeny jako plocha pro sport - jedná se Stadion mládeže Kotlářka. Rovinaté plochy jsou využívány pro sportovní činnost, ve svazích (bývalých těžebních stěnách cihelny Kotlářka) se nachází cenná zeleň s výskytem chráněných živočichů a také reliktů těžby cihlářské suroviny (těžební tunely mající charakter technické památky a také významné geologické prvky - zemní pyramidy). Výšková hladina stávajících budov sportovního areálu je nejvýše dvě nadzemní podlaží. Vymezení zastavitelného obytného území není nikde řádně zdůvodněno, což je zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně není vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Co se týká zachování vymezení plochy určené pro sport, požadavek je s návrhem MPP v souladu. V místě je vymezena stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě s požadavkem zachování stávajícího rozsahu vybavenosti.

Připomínka

ID 3026562

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | a6ex9285

Lokalita | 029

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 64

Název | 7 / Připomínka

Vyjádření

Spolek nesouhlasí se zařazením pozemků p. č. 657/6, 657/7, 657/3 a 657/4 v k. ú. Dejvice, Praha 6 jako Zastavitelné obytné plochy. Požaduje, aby tato plocha byla ponechána jako území určené pro školství s výškovým limitem dvou podlaží a v severozápadní polovině této plocha byla zařazena mezi veřejnou zeleň.

Odůvodnění

Pozemky p. č. 657/6, 657/7, 657/3 a 657/4 jsou dle nyní platného územního plánu zařazeny jako plocha pro školství. Na části pozemků se nachází cenná zeleň s výskytem chráněných živočichů. Výšková hladina stávajících školních budov je jedno podlaží, okolní rodinné vily mají dvě nadzemní podlaží, což odpovídá charakteru území. Vymezení zastavitelného obytného území není nikde řádně zdůvodněno, což je zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně není vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036147

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 70

Název | 2/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 64/2

Nesouhlas s dalším rozvolněním regulativů v zastavitelné rekreační lokalitě a ploše.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Přijaté řešení článku 64 odst.2 vychází z podrobného posouzení potřeby flexibility a zajištění souvisejících funkcí sloužících pro údržbu rekreačních lokalit a ploch. Z hlediska veřejného zájmu byla prověřena rekreační vybavenost jako nezbytně nutná pro zajištění provozu a dlouhodobé udržitelnosti těchto území.

Rozšířené znění reaguje na skutečnost, že současné rekreační a sportovní areály již nelze vnímat izolovaně pouze jako plochy pro volnočasové aktivity, ale jako komplexní funkční celky, jejichž kvalitní fungování je podmíněno existencí doplňkových služeb a odpovídající infrastruktury.

Navržené rozšíření zároveň obsahuje jasné regulační mechanismy, které brání nežádoucímu rozvolnění využití území. Zejména je stanoveno, že doplňkové funkce nesmí významně omezit hlavní využití pro rekreaci a sport, a jejich rozsah je omezen maximálním podílem 30 % plochy záměru. Tím je zajištěno, že primární rekreační charakter území zůstane zachován a nedojde k jeho nahrazení jinými funkcemi.

Rozšířené znění rovněž navazuje na ÚP SÚ, který v plochách sportu v rámci podmíněně přípustného využití umožňuje obdobné funkce. Zachování této právní kontinuity je klíčové z hlediska právní jistoty a legitimního očekávání vlastníků, kteří při svých záměrech vycházejí z dosavadního regulativu území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Vybrané pasáže textové části výroku i odůvodnění byly na základě připomínek a námitek po veřejném projednání prověřeny a upraveny, včetně poznámek pod čarou, s ohledem na platnou legislativu. S ohledem na to byla aktualizována textová část primárně z důvodu minimalizace budoucích výkladových problémů při aplikaci v praxi a rozhodování v území. Byl identifikován a upřesněn vztah PSP/NPSP a SZ/NSZ. Vybrané pojmy byly definovány přímo v textové části či nepřímo provázány v poznámkách pod čarou mezi PSP a NPSP. Podrobněji viz příloha P.207 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Je zároveň plně dodržen požadavek na pořizování podle stavebního zákona, tj. dle "starého stavebního zákona". Veřejné projednání MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (NSZ), se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024. Jelikož tedy bylo projednání MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dokončí se s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ pořizování MPP dle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů. Viz podrobněji textová část odůvodnění návrhu MPP, kapitoly 3 a 4.

Připomínka

ID 3036148

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 71

Název | 3/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 83/3/c

Nesouhlas s vymezováním nástroje "zastavovací studie" namísto územní studie. Návrh MPP namísto využití zákonem předvídaného nástroje v podobě územní studie vnáší nový instrument, který je bez zákonné opory, a to tzv. "zastavovací studie se souhlasem vlastníků". Další zmatek vytváří pozn. p.č. č. 13, podle které cit: "Za zastavovací studii se souhlasem vlastníků lze považovat i plánovací smlouvu dle § 130 NSZ s obdobným obsahem."

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán nezavádí zastavovací studii se souhlasem vlastníků jako nový nástroj územního plánování ani jako náhradu územní studie. Nejde o opatření obecné povahy ani závazný nástroj územního plánování, ale o podkladový dokument sloužící k prokázání splnění parametrických regulativů v transformačních a rozvojových plochách. Její obsah je v článku 4 písm. m) Textové části MPP

jednoznačně vymezen – jde o urbanistickou studii s koordinační situací a se souhlasem všech dotčených vlastníků, městské části a hlavního města, která dokládá dohodu o konkrétním umístění veřejných prostranství, vybavenosti či parků. MPP současně umožňuje prokázat splnění těchto požadavků i prostřednictvím ÚPČP, regulačního plánu nebo územní studie, takže zastavovací studie představuje pouze alternativní, konsenzuální způsob doložení podmínek.

Zastavovací studie se souhlasem vlastníků je navíc systémově provázána s plánovacími smlouvami podle nového stavebního zákona, jejichž podmíněnost je výslovně upravena (§ 81 odst. 3), přičemž přechodná ustanovení (§ 323 odst. 9 a 10) umožňují jejich využití i u územních plánů pořizovaných podle dosavadní právní úpravy. Zavedení zastavovací studie se souhlasem vlastníků tak není v rozporu s právními předpisy. Zastavovací studie se souhlasem vlastníků ani sama o sobě nezakládá práva ani povinnosti a její význam spočívá pouze v doložení splnění podmínek MPP, které jsou následně posuzovány v řízeních vedených stavebním úřadem. MPP tím zároveň zpřesňuje a transparentně vymezuje postup, který byl u obdobných ploch využíván již v ÚP SÚ, a to od účinnosti změny Z 2832 (OOP č. 55/2018).

Jedná se de facto o obdobu požadavku na zastavovací studii v plochách, ve kterých je umístěna plovoucí značka. Po celou dobu účinnosti této změny, resp. ÚP SÚ jako celku, nebyl nikdy takový regulativ zpochybněn, napaden či nečinil žádné výkladové problémy. Dále podrobněji viz příloha P.223 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036149

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 72

Název | 4/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 86/3

Požadavek přepracovat znění. Text "V hranicích stanoveného okolí bodu je možné umístit záměr za podmínky, že požadovaná plocha zcela leží v ploše záměru" je nesrozumitelný.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek byl opětovně prověřen pořizovatelem a zpracovatelem Metropolitního plánu, kteří se shodli, že textace článku není výkladově problematická ani nesrozumitelná. Tuto skutečnost potvrzují i další vyjádření a požadavky uplatněné v rámci projednání. Článek 86 odst. 3 nebude dle názoru pořizovatele vytvářet aplikační problém.

Připomínka

ID 3036150

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 73

Název | 5/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 6/1

Požadavek na aktualizaci data rozhodného pro vymezení zastavěného území. Datum 28.2.2023 je s ohledem na konání opakovaného VP v listopadu 2025 nedůvodně zastaralé. S ohledem na právní jistotu všech dotčených osob je nutné toto datum co nevíce přiblížit současnosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Postupem podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Metropolitní plán vymezuje ve správním území Prahy zastavěné území na základě stavu evidovaného v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 včetně (viz článek 6 odst. 1 Textové části MPP). Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno na základě veřejného projednání návrhu MPP pro verzi návrhu MPP

projednávanou v opakovaném veřejném projednání. Dále podrobněji viz příloha P.212 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036151

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 74

Název | 6/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

pozn. p.č. 27

Požadavek vypustit tuto poznámku pod čarou. Vymezení poznámky pod čarou je nedůvodné a rozporné s nálezem Ústavního soudu I. ÚS 22/99, podle kterého cit: "Posláním poznámek pod čarou či vysvětlivek je pouhé zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení."

Poznámka je v rozporu, resp. modifikuje znění § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. Předně, MPP nestanoví adekvátní plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu nebyly a nejsou dohodnuté s orgánem ochrany přírody.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Podatel má zájem na vypuštění poznámky pod čarou č. 23 (jako poznámka pod čarou č. 27 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním). Poznámka pod čarou č. 23 zní: „V případě, kdy jsou podmínky dohodnuté s orgánem ochrany přírody dle § 12, odst. 4 zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, se krajinný ráz neposuzuje.“

Jak je uvedeno v textu podání, které se odkazuje na nález Ústavního soudu 22/99, poznámka pod čarou pouze vysvětluje, podle jakého zákona a paragrafu je v problematice krajinného rázu postupováno.

Připomínka

ID 3036152

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 75

Název | 7/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

pozn. p.č. č. 36, 38

Požadavek vypustit tuto poznámku pod čarou. Předmětný text patří do odůvodnění, nikoliv poznámky pod čarou.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vypuštění poznámky pod čarou č. 32 a 34 (jako poznámka pod čarou č. 36 a 38 označené v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním).

Poznámka pod čarou č. 32 zní: „Těžba nerostných surovin probíhá v následujících územích: lom Řeporyje–Požáry (vápeneč k dalšímu zpracování v dobývacím prostoru ID 60108 Řeporyje,), lomy Kosoř–Hvíždalka, Radotín–Špička a Slivenec–Cikánka (vápeneč pro výrobu cementu v dobývacím prostoru ID 60005 Zadní Kopanina I., vápenec v dobývacím prostoru ID 60277 Radotín a vápenec pro kamenickou

výrobu v dobývacím prostoru ID 60063 Slivenec), lom Zbraslav (břidlice a diabas v dobývacím prostoru ID 70231 Záběhlíce (Zbraslav) a kámen pro drcené kamenivo v dobývacím prostoru ID 71025 Zbraslav III. – Jíloviště), lom Zadní Kopanina – Zmrzlík (kameninový jíl v dobývacím prostoru ID 60241 Zadní Kopanina). Dále je povolena těžba štěrkopísků v dobývacím prostoru ID 71168 Zbraslav IV.“

A poznámka pod čarou č. 34 zní: „Například je v omezené míře v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny primárně pro obnovu historických objektů možná těžba kamene v rámci CHLÚ 52557000 Přední Kopanina dle rozhodnutí OCP MHMP o výjimce ze zákazů v přírodní památce dle § 43 odst. 1 zákona č. 114/1922 Sb., ve znění pozdějších předpisů, č. j. 296968/2023 ze dne 16. 2. 2023 platné pro dotěžení ložiska opuky do roku 2033.“

Uvedené poznámky pod čarou k těžbě nerostných surovin jsou pouze doplňující informací a nemají normativní charakter.

Připomínka

ID 3036153

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 76

Název | 8/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 36/3 a poznámka p.č. č. 44 a 45

Požadavek vypustit doplněný text. Předmětný text patří do odůvodnění, nikoliv poznámky pod čarou.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel požadavku rozumí tak, že cílem podatele je odstranit z čl. 36 odst. 3 textové části Metropolitního plánu větu třetí, která byla doplněna v rámci opakovaného veřejného projednání (OVP): „Obecně jsou požadavky stanovené v části třetí upřesňovány požadavky stanovenými v části čtvrté a dále upřesňovány systémy veřejných infrastruktur v částech páté až osmé.“ Současně požaduje vypustit poznámku pod čarou č. 39 k čl. 36 odst. 3 textové části (jako poznámka pod čarou č. 44 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění Metropolitního plánu – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním).

Naposledy má podatel zájem na vypuštění poznámky pod čarou č. 40 (jako poznámka pod čarou č. 45 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění Metropolitního plánu – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním). Tato se však nevztahuje k čl. 36 odst. 3, ale k čl. 37 odst. 1 textové části Metropolitního plánu.

Poznámka pod čarou č. 39 zní: „Příkladem mohou být individuální regulativy stanovené pro konkrétní lokalitu, které mají přednost (upřesňují) podmínky obecně stanovené v textové části pro danou lokalitu, obdobně podmínky stanovené pro konkrétní prvek v této lokalitě mají přednost před podmínkami stanovenými pro celou lokalitu.“

Poznámka pod čarou č. 40 zní: „Každá lokalita je doplněna také krycím listem odůvodnění (dále jen „KLO“), který obsahuje doplňkové informace k vymezení lokality a odůvodnění regulativů vázaných na lokalitu, případně definování přírodních a kulturních hodnot a limitů v území. Soubor KLO je přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.“

Věta třetí čl. 36 odst. 3 textové části byla v rámci OVP doplněna z toho důvodu, aby bylo již při čtení textové části výroku předložena systematika Metropolitního plánu, tj. obecnější vymezení v rámci části třetí s konkrétnější vymezenými požadavky v částech čtvrté až osmé. Doplněnou větou není zasaženo do práv vlastníků dotčených nemovitostí, ani se koncepčně nevymyká textové části výroku a odpovídá textové části odůvodnění Metropolitního plánu. Ostatně podatel ani blíže nerozvedl, jak tato věta třetí zasahuje do jeho veřejných subjektivních práv. Věta třetí čl. 36 odst. 3 textové části výroku Metropolitního plánu tak bude zachována.

Podstatu poznámek pod čarou vyložil Ústavní soud již v nálezu ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. II. ÚS 485/98: „Poznámky pod čarou či vysvětlivky nejsou normativní, přesněji závaznou součástí pravidla chování. Proto stejně jako jiné části právního předpisu, jejichž posláním je zlepšit přehlednost předpisu a orientaci v právním řádu (nadpis právního předpisu, označení částí, hlav, dílů, oddílů, paragrafů), jsou pouhou legislativní pomůckou, která nemůže být závazným pravidlem pro výklad právního předpisu a stanovení pravidel chování.“

Tento závěr zopakoval i v nálezu z 2. 2. 2000, sp. zn. I. ÚS 22/99: „Posláním poznámek pod čarou či vysvětlivek je pouhé zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení.“

Je tedy přímo posláním poznámek pod čarou fungovat jako právně nezávazný nástroj, který má pomoci s interpretací právního předpisu. Byť Metropolitního plánu není právním předpisem, ale opatřením obecné povahy (OOP), není zde důvodu, proč by závěry Ústavního soudu nemohly být aplikovány i na povahu poznámek pod čarou OOP.

Poznámka pod čarou č. 39 (podatelem označená jako č. 44) v textové části výroku uvádí příklad systematiky regulace Metropolitního plánu. Tento příklad není v rozporu s tím, co je uvedeno v čl. 36 odst. 3 textové části Metropolitního plánu, tj. že podrobněji stanovené podmínky regulace území mají přednost před těmi obecnými. Předmětná poznámka proto nemění rozsah ani obsah regulace stanovené čl. 36 odst. 3 textové části výroku Metropolitního plánu, ale přispívá ke srozumitelnosti textu tím, že příkladem vymezuje, jak mohou být jednotlivé regulativy Metropolitního plánu v lokalitách systematicky koncipovány (od obecných po individuální). Stejně tak poznámka pod čarou č. 39 není v rozporu s obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu k textové části výroku čl. 36 Metropolitního plánu. Posuzovanou poznámkou pod čarou není nijak zasaženo do práv vlastníků dotčených nemovitostí, to ostatně podatel ani netvrdí. Poznámka pod čarou č. 39 tak zůstala v textové části výroku zachována.

Poznámka pod čarou č. 40 (podatelem označená jako č. 45) v textové části výroku Metropolitního plánu toliko konstatuje, že každá lokalita, ke které se váže krycí list (KLZ) je doplněna také krycím listem odůvodnění (KLO) a že soubor těchto KLO je přílohou odůvodnění Metropolitního plánu. Opět se jedná o vysvětlující poznámku pod čarou, která upozorňuje čtenáře na existenci KLO již přímo v textové části výroku Metropolitního plánu, aby tuto informaci nemusel dohledávat v rozsáhlé textové části odůvodnění Metropolitního plánu. Posuzovaná poznámka pod čarou tak odpovídá povaze poznámky pod čarou judikované Ústavním soudem. Poznámka pod čarou nestanovuje žádné normativní pravidlo chování, ale toliko přispívá k přehlednosti a srozumitelnosti textu Metropolitního plánu. Text poznámky pod čarou taktéž odpovídá obsahu kapitoly 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu k čl. 37. Ani touto poznámkou pod čarou není nijak zasahováno do práv vlastníků dotčených nemovitostí. Poznámka pod čarou č. 40 tudíž byla v textové části výroku zachována.

Připomínka

ID 3036154

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 77

Název | 8/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 40/6

Požadavek vypustit z nově doplněného textu pojem "územní studie".

Územní studie jako územně analytický podklad, sloužící pro ověření možností a podmínek změn v území, nemůže být v rozporu se závazným územním plánem.

Vyhodnocení

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené

v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal.

Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036155

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 78

Název | 9/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 51/1, 52/1

Požadavek vypustit z obou článků pojem "zpravidla". Pojem "zpravidla" dále relativizuje normativnost MPP a vytváří nejistotu pro jeho aplikační praxi. Viz připomínky MČ již k návrhu z roku 2022.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na vypuštění pojmu „zpravidla“ z čl. 51/1 a 52/1 nebude do Metropolitního plánu zapracován. Uvedený popis s tímto pojmem vychází ze stavu v území, vyjadřuje princip flexibilní stability Metropolitního plánu a umožňuje přiměřené zohlednění konkrétních podmínek v území při posuzování záměrů. Neoslabuje normativnost, ale zajišťuje přiměřenost aplikace regulace.

Pojem "zpravidla" není použitý samoúčelně ani nepředstavuje rezignaci na regulaci území. Jejich význam je vyložitelný v kontextu konkrétních regulativů, systematiky výrokové části, grafické části

plánu i celkové koncepce územního rozvoje hlavního města Prahy. Pojem jako např. „zpravidla“ pak vymezuje typické řešení, přičemž odchylka je možná pouze za podmínky, že nedojde k narušení ostatních závazných regulativů Metropolitního plánu. Taková odchylka zároveň musí být řádně odůvodněna a přezkoumatelná, což vylučuje svévolný postup správních orgánů.

Vybrané pasáže textové části výroku i odůvodnění byly na základě připomínek a námitek po veřejném projednání prověřeny a upraveny, včetně poznámek pod čarou, s ohledem na platnou legislativu. S ohledem na to byla aktualizována textová část primárně z důvodu minimalizace budoucích výkladových problémů při aplikaci v praxi a rozhodování v území. Byl identifikován a upřesněn vztah PSP/NPSP a SZ/NSZ. Vybrané pojmy byly definovány přímo v textové části či nepřímo provázány v poznámkách pod čarou mezi PSP a NPSP. Podrobněji viz příloha P.207 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Je zároveň plně dodržen požadavek na pořizování podle stavebního zákona, tj. dle "starého stavebního zákona". Veřejné projednání MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (NSZ), se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024. Jelikož tedy bylo projednání MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dokončí se s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ pořizování MPP dle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů. Viz podrobněji textová část odůvodnění návrhu MPP, kapitoly 3 a 4.

Připomínka

ID 3036156

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 79

Název | 10/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 81/4

Do nově doplněného odstavce v první větě za slovo "budovy" doplnit slova "rozměrově přiměřené a přímo". Ustanovení MPP neodpovídá znění § 22/2 PSP, resp. § 15/2 NPSP.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ustanovení Metropolitního plánu a Pražských stavebních předpisů (PSP) jsou vzájemně kompatibilní, Metropolitní plán a PSP platí zároveň.

V článku 81 odstavci 4 je uveden odkaz na poznámku pod čarou, kde jsou konkrétní paragrafy PSP a NPS uvedeny. Metropolitní plán je zpracován na základě Pražských stavebních předpisů (Vyhodnocení souladu Metropolitního plánu s PSP je obsaženo v kapitole 4 odůvodnění).

Připomínka

ID 3036157

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 80

Název | 11/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 96/7

Požadavek vypustit nově doplněné ustanovení. Ustanovení je v rozporu se zákonnou hierarchií územně plánovacích dokumentací podle stavebního zákona.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Překročení regulativu stanoveného územním plánem nelze v daném případě považovat za jeho porušení, nýbrž za důsledek aplikace později vydané, zákonem předvídané a obsahově podrobnější územně plánovací dokumentace – Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu. Regulační plán a ÚPČP nepůsobí vůči územnímu plánu jako rovnocenná dokumentace, avšak jako dokumentace vyšší míry podrobnosti, která je v souladu se stavebním zákonem oprávněna zpřesnit a konkretizovat obecné regulativy územního plánu, včetně regulativu HPP, pokud tím není dotčena jeho základní koncepce.

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

Stanovení odlišné hodnoty HPP v ÚPčP nebo regulačním plánu proto nelze chápat jako popření regulace stanovené dosavadním ÚP SÚ, nýbrž jako její odůvodněné zpřesnění, vycházející z podrobného řešení konkrétní lokality. Taková úprava je přípustná za předpokladu, že respektuje základní koncepci rozvoje území stanovenou územním plánem, nenarušuje charakter zástavby ani kapacitní limity území a sleduje cíle a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Dále podrobněji viz příloha P.234 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036158

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 81

Název | 12/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 114/4

Požadavek vrátit vypuštěný text z odstavce 4 "a nelze nebo není ekonomicky odůvodnitelné uplatnit postupy stanovené v odst. 2 a 3". Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ustanovení není v rozporu se zákonem, Metropolitní plán upravuje podmínky pro výklad střetu veřejných zájmů, přičemž jasně stanovuje, že "narušení podmínek je málo významné" a je "zachována celková funkční způsobilost systému". Ustanovení bylo upraveno, protože vztah k odstavcům 2 a 3 nebyl zcela jednoznačný, resp. odstavce spolu nesouvisely (ekonomická odůvodnitelnost je těžko prokazatelná).

Veřejný zájem je v tomto případě hájen příslušným dotčeným orgánem, který měl k dispozici kompletní textovou část dokumentace

Metropolitního plánu a možnost se k ní v zákonem stanovené lhůtě vyjádřit. V rámci projednání nebyly ze strany dotčeného orgánu uplatněny takové požadavky či námitky, které by odůvodňovaly úpravu textové části nad rámec již provedených změn. Z tohoto důvodu není shledán důvod k dodatečné úpravě dokumentace na základě požadavku.

Přístup dle návrhu MPP odpovídá principům vymezování ÚSES, jak je stanoveno v Metodice vymezování ÚSES vydané MŽP v roce 2017.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3036159

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 82

Název | 13/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 116/1

Požadavek vypustit doplněný pojem "přípustné je zmenšení takto vymezené skladebné části". Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Veřejný zájem v oblasti ÚSES je hájen příslušným dotčeným orgánem, který měl k dispozici kompletní textovou část dokumentace Metropolitního plánu a možnost se k ní v zákonem stanovené lhůtě vyjádřit. Tento orgán je ze své podstaty odpovědný za posouzení souladu předloženého návrhu s právními předpisy a za ochranu veřejných zájmů v dané oblasti. V rámci projednání bylo ze strany dotčeného orgánu uplatněno stanovisko: "Z hlediska vymezení ÚSES orgán ochrany přírody po prostudování předloženého návrhu vymezení ÚSES v Metropolitním plánu ve verzi pro opakované

veřejné projednání konstatuje, že navržená koncepce vychází z předaného Plánu místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy (02/2021; revize 05/2021); zpracovatel Ing. Jan Dřevíkovský, ČKA: 1129. Orgán ochrany přírody tedy nemá k závaznému prostorovému vymezení skladebných prvků ÚSES připomínky. Dílčí odchylky či zpřesnění vymezení ÚSES (změny oproti prvnímu veřejnému projednání) v Metropolitním plánu jsou plně v kompetenci zpracovatele územního plánu a orgán ochrany přírody k nim nemá významných námitek z hlediska metodického či odborného. Regulativy týkající se ÚSES (textová část – část pátá, krajinná infrastruktura, článek 113-116) obsahují výraznější změny, které však orgán ochrany přírody považuje za pozitivní, zadávající větší právní jistotu převážně pak při zpřesňování vymezeného ÚSES v prostoru k upřesnění. K navrženému řešení ochrany prvků ÚSES nemáme námítky."

Z tohoto důvodu není shledán důvod k dodatečné úpravě dokumentace na základě požadavku. Přístup k ÚSES dle návrhu Metropolitního plánu odpovídá principům vymezování ÚSES, jak je stanoveno v Metodice vymezování ÚSES vydané MŽP v roce 2017.

Význam článku 116/1 nebyl upraven, došlo pouze k upřesnění jeho znění. Jak je uvedeno v textové části odůvodnění k článku 116: "Některá biocentra a biokoridory jsou v Metropolitním plánu vymezeny ve větším územním rozsahu oproti stanoveným minimálním prostorovým parametrům a jsou určena k následnému zpřesnění. Tento koncepční přístup reflektuje potřebu zachovat dostatečnou míru flexibility při navrhování a realizaci ÚSES v měnících se územních podmínkách. Flexibilita vymezení je důležitá zejména tam, kde je nutné koordinovat prostorové zpřesnění hranic ÚSES s existující nebo plánovanou technickou a dopravní infrastrukturou či navrhovanou strukturou."

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3036160

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 825

Podatel | **Spolek Pro Hanspaulku**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5q3bxya5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 83

Název | 14/14

Vyjádření

Spolek požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, aby jeho terminologie odpovídala platné a účinné legislativě.

Odůvodnění

Nový územní plán (Metropolitní plán) hl. m. Prahy používá celou řadu termínů definovaných v platné a účinné legislativě nesprávně, což způsobuje obtížnou orientaci v textu a jeho porozumění a následné interpretaci při povolování záměrů podle zák. 283/2021 Sb. Namátkou například:

čl. 116/2

Požadavek vypustit poslední větu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Věta, kterou je požadováno vypustit, umožňuje naplnit jeden z principů vymezení ÚSES, které jsou dány poslední verzí metodiky "Metodika vymezení ÚSES", kterou vydalo MŽP v roce 2017. Jmenovitě jde o Princip zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině (viz kapitola 6.5 jmenované metodiky). Připomínkováná věta neoslabuje prvky ÚSES, ale umožňuje individuální posouzení každého jednotlivého případu formou správní úvahy dotčeného orgánu státní správy s možností jejího následného přezkumu.

Textová část vychází z metodiky vymezení ÚSES a územní vymezení biocenter a biokoridorů vychází z oborových podkladů, plánů ÚSES. V některých územích, zvláště ve stabilizovaném

zastavěném území, není s ohledem na význam a intenzitu zastavění hlavního města možné reálně dosáhnout všech požadovaných parametrů ÚSES, kterých je snadné dosáhnout například v otevřené krajině. Ustanovení pomáhá dosáhnout cílů vymezování ÚSES a zajistí funkčnost systému.

Veřejný zájem je v tomto případě hájen příslušným dotčeným orgánem, který se k textové části i konkrétnímu vymezení ÚSES vyjádřil ve svém stanovisku.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3030533

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 826

Podatel | **Ing. Stanislav Petrásek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1ALL

Identifikátor podání Portálu Pražana | sfp24hu3

Lokalita | 850

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Rozšíření plochy občanské vybavenosti

Vyjádření

Zajímá mě možnost výstavby rekreačních a skladových objektů včetně možnosti oplocení pozemků - přesun plochy parcel (1812/5, 1827/5, 1813 do plochy rekreační vybavenosti.

Odůvodnění

Plocha zmíněných parcel navazuje na plochu rekreační vybavenosti a jen ji rozšiřuje.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že parcely 1827/5 a 1813 a částečně také 1812/5, se nacházejí celé v lokálním biokoridoru Rokytka. Je zde vymezeno cílové společenství jako luční, vodní a mokřadní a to z důvodů zachování funkce nivy Rokytka. Dané parcely se nacházejí v typu i struktury parkové prostranství a neodpovídají svým charakterem ani struktuře areálů vybavenosti do které by měly být přepřesněny dané parcely přeřadit. Cílem navržených regulativů je posílit charakter a rekreační využití parku Údolí Rokytka a parku Meandry Rokytka, navrženého podél potoka Rokytka zejména zkvalitněním pěší dostupnosti podél potoka a v návaznosti na ulice okolní zástavby a doplnění mobiliáře. V daném místě je možné umisťovat budovy a stavby v souladu s regulativy MPP: Jde primárně o regulativy parku a ÚSES:

1) pozemky jsou součástí městského parku čtvrté hierarchie — Údolí Rokytka. To znamená že v rámci čtvrtého parku je přípustné umisťovat budovy do 150 m² RPB jednotlivě, maximálně však 200 m² v součtu pro celé území parku. Dle čl. 90 se jedná o budovy které slouží účelu parku a poskytování služeb návštěvníkům parku. Přípustné je umisťovat budovy o maximální výšce 2 RNP.

2) v rámci ÚSES se jedná o články 114 (5) a čl. 115. Řešení ÚSES v daném prostoru vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování. Biokoridor Rokytka je významný mokřadní biokoridor, který propojuje přírodní stanoviště v městské krajině a umožňuje pohyb rostlin a živočichů mezi jednotlivými lokalitami. Ochrana tohoto toku je důležitá především proto, že mokřadní ekosystémy zadržují vodu v krajině, pomáhají zmírňovat povodně, zlepšují kvalitu vody přirozenou filtrací a ochlazují okolí. Biokoridor je také součástí městského parku Údolí Rokytka.

Připomínka

ID 3025712

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 827

Podatel | **KAŠTÁNEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032LF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5qcqnd6p

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA****k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy****podaná podatelem**

proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok**Předmět**

Návrh MP:

871 / Litovický potok

Zastavitelnost: zastavitelná nestavební

Typ struktury: parkový les

Způsob využití: zastavitelná rekreační

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Naplnit potenciál zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Litovický potok se strukturou parkového lesa. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Cílem navržených regulativů je posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka, zkvalitněním pěších cest a napojením na uliční prostranství okolních lokalit a realizaci cyklotrasy Promenáda nad Kladenskou tratí.

ZN13

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha 412/871/8023 o rozloze 83363 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8130 o rozloze 26084 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8137 o rozloze 2051 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada

Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

III. Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

IV. Požadavek na změnu Metropolitního plánu

n změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizací Českého zahrádkářského svazu, číslo 18

n Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka

n Změnit cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 z park na zahrádková osada.

podatel

V Praze, 2.12.2025

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu

regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3025713

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 828

Podatel | **MOHAMED NADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVB8U

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5qh8xxd8

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Osada Sadová

Vyjádření

KÚ Lysolaje - Zahrádkářská osada SADOVÁ - není jmenovitě na mapě uvedena, navíc po kliknutí se jeví jako zastavitelná stavební. Ostatní osady -např Zavážka jsou přitom jmenovitě zmíněny a jsou NESTAVEBNÍ.

Odůvodnění

Jako majitel zahradních chat na pozemcích 490/20 a 490/21 KÚ Lysolaje podávám námítku k zastavitelnosti tohoto území . Údaje o mně jakožto majiteli staveb na pozemku 490/20 a 490/21 jsou zapsány v katastru. Žádám též o jasné uvedení pojmenování osady Sadová do územního plánu. s tím že se jedná o nezastavitelnou stavební lokalitu .

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že je vymezena zahrádková osada. Platí regulativy MPP.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Připomínka

ID 3025728

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 831

Podatel | **KLUSÁKOVÁ RENATA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVBCA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5rkq4w9s

Lokalita | 158

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Chybějící občanská vybavenost v bývalém areálu pekárny

Odkolek - nyní rezidenční projekt Vysočanský mlýn

Vyjádření

Chybí občanská vybavenost v novém bytovém komplexu Vysočanský mlýn (bývalá pekárna Odkolek) v Praze 9.

Odůvodnění

Z původního průmyslového areálu se nyní území změnilo na bytový komplex, pro jehož obyvatele i pro přilehlou část Krocínka chybí jakákoliv občanská vybavenost. Je zde pouze MŠ Pod Krocínkou 466, která kapacitně nestačí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh MPP ctí v transformační ploše 411/158/2181 kontinuitu s ÚP SÚ HMP, který zde občanskou vybavenost v ploše s rozdílným způsobem využití SV-F explicitně nevyžadoval. Pro převážnou část území severně od ulice Ke Klíčovu jsou zároveň již vydaná povolení záměru. V transformační ploše 411/158/2454 (jižně od ulice Ke Klíčovu) je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, v rámci které se předpokládá dohoda nad dílčími požadavky na občanskou vybavenost. Toto řešení bylo vyhodnoceno jako přiměřené a procesně nejlepší z důvodu absence podrobnějších podkladů, studií nebo konkrétní dohody pro dané území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území

a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek neodpovídá kontinuitě s ÚP SÚ a jeho pořizovanými změnami.

Metropolitní plán stanovuje ve své koncepci veřejné vybavenosti způsob stanovování její polohy ve smyslu základní vybavenosti území v měřítku územního plánu. Základní vybavenost spočívá zejména v zajištění dostatečné obsluhy území občanskou vybaveností včetně zajištění plošných rezerv pro její umístování. Požadavky na umístování jsou vyjádřeny bodem, plochou či parametrem. Metropolitní plán do svého návrhu přenáší potřeby veřejné vybavenosti vyjádřené v ÚP SÚ a jeho pořizovaných změnách, neboť se jedná o vůli samosprávy často definovanou na základě podrobnějšího prověření v územních a urbanistických studiích.

Důležitým faktorem při umístování veřejné vybavenosti v Metropolitním plánu je také měřítko a nová koncepce funkčního využití postavená na principu čtyř funkcí, respektive území obytných, produkčních, rekreačních a krajinných. Obytné území představuje širokou škálu funkcí živého smíšeného města o nerušící výroby po čisté bydlení. Cílem bylo vytvořit flexibilní nástroj v celoměstském plánu, robustní a odolný vůči častým změnám ÚPD.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání byl do návrhu MPP zaveden nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou. Aplikace regulativu PPS v MPP, resp. uzavření samotné plánovací smlouvy mezi stavebníkem a HMP, přináší mnoho výhod, a to pro všechny smluvní strany. Jedná se o vhodnou úpravu podmíněnosti rozhodování v území, která naplňuje i podmínku souladu s veřejným zájmem. Podmíněností plánovací smlouvou v MPP se především jasně a transparentně stanoví požadavek HMP na uzavření plánovací smlouvy v souvislosti s výstavbou na dotčeném území.

HMP může prostřednictvím regulativu PPS řešit dopady rozsáhlejší výstavby na okolí. Výstavbu totiž v dotčených plochách nelze realizovat bez toho, aniž by byl zohledněn její dopad např. na budoucí kapacitu škol či dopravní a technické infrastruktury. Stavebník by proto měl prostřednictvím plánovací smlouvy na předpokládané dopady výstavby předem reagovat a např. převzít závazek uhradit HMP finanční příspěvek, ze kterého bude HMP úpravy veřejné infrastruktury financovat či rovnou závazek tuto infrastrukturu rozšířit či vybudovat. Uzavření plánovací smlouvy tak významně přispěje k všestrannému a harmonickému rozvoji HMP i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené investičním záměrem stavebníka. Uzavření plánovací smlouvy je proto i ve veřejném zájmu.

Připomínka

ID 3027091

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 835

Podatel | **Družstvo ISK Nová Ves**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FR2

Identifikátor podání Portálu Pražana | c4phiqvs

Lokalita | 405

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Žádost o uvedení nutnosti vybudování kanalizace v bodu 700/TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA v krycím listu lokality č. 405 Nová Ves (1295)

Vyjádření

Námitku podáváme jménem Družstva ISK Nová Ves, které je sdružením 45 vlastníků pozemků v lokalitě Nová Ves jih Praha 13, která byla platným Územním plánem od 1.1.2000 zahrnuta do území určeného k zástavbě rodinnými domy OB-A. Toto území bylo zahrnuto mezi **území se zvláštním režimem, kde bylo nutné vypracovat podrobnou urbanistickou studii a v území vybudovat infrastrukturu**. Hlavní město Praha nemělo finanční prostředky na vybudování sítí v této lokalitě a ani do budoucna nepřislíbilo financovat infrastrukturu v této lokalitě, proto se občané sdružili do tohoto Družstva a infrastrukturu z 50% zainvestovali. Jednalo se hlavně o kanalizaci a vodovod včetně komunikací.

V území nebylo možné budovat domácí čistírny odpadních vod z důvodu ochrany Prokopského a Dalejského území.

Existuje riziko, že v území nově Metropolitním plánem určené k zástavbě rodinnými domy a které navazuje na lokalitu, kde je již vybudován kanalizační řad, začnou být povolovány domácí čistírny odpadních vod a kanalizační řad nebude prodloužen do této oblasti.

Dle přiložených příloh je zřejmé, že v nově připojeném území by bylo možné vybudovat cca 50 rodinných domů a tedy i domovních čistíren. Toto může ohrozit vydatnost a zdravotní nezávadnost studen v okolí.

Toto území je ze tří stran obklopeno chráněným územím Prokopské a Dalejské údolí, proto je umístování čistíren odpadních vod v odkanalizovaném území značně nevhodné.

Z výše uvedených důvodů žádáme o to, aby v krycím listu k území č. 405/Nová Ves, konkrétně v jižní části 417/405/1295, bylo v bodu **700/TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA uvedena nutnost vybudování kanalizace**, protože ve větší části lokality je kanalizace již vybudována.

Odůvodnění

Území, o které se nyní zvětšuje území určené k zástavbě rodinnými domy, nebylo v současném platném územním plánu hl. m. Prahy zahrnuto z důvodu právě ochrany Prokopského a Dalejského údolí, protože je v jeho bezprostřední blízkosti.

Je zcela nelogické, aby vzdálenější území (současně platný ÚP) od této chráněné lokality mělo vyřešeno odkanalizování kanalizačním řadem a bližší území řešilo odkanalizování domovními čistírnami odpadních vod v tak velkém počtu.

Z výše uvedených důvodů je nutné způsob odkanalizování této oblasti regulovat.

Je třeba, aby bylo k části území, které se nyní Metropolitním plánem připojuje k území určenému k zástavbě RD, přistupovalo stejným způsobem, jako k již zasiťované části lokality a celé území bylo odkanalizováno stejným způsobem a to kanalizačním řadem, který je k přírodě šetrnější a nebude ohrožovat bezprostředně sousedící chráněné území velkým počtem domovních čistíren odpadních vod.

V příloze přikládáme jako doklad vlastnictví výpis z KN od předsedkyně Družstva Ing. Daniely Procházkové. Výpisy z KN ostatních členů Družstva, popřípadě seznam členů Družstva, můžeme doložit.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv úprava funkčního využití předmětné plochy ve smyslu umístění/neumístění technické infrastruktury, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru

nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3031200

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 835

Podatel | **Družstvo ISK Nová Ves**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZ9K

Identifikátor podání Portálu Pražana | w4jvusvy

Lokalita | 405, 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Žádost o zařazení vyznačené části území v lokalitě 405 Nová Ves (417/405/1295) do území s nutností uzavření Plánovací smlouvy o vybudování kanalizačního řadu před povolením výstavby RD.

Vyjádření

Námítku podáváme jménem Družstva ISK Nová Ves, které je sdružením 45 vlastníků pozemků v lokalitě Nová Ves jih Praha 13, která byla platným Územním plánem od 1.1.2000 zahrnuta do území určeného k zástavbě rodinnými domy OB-A. Toto území bylo zahrnuto mezi **území se zvláštním režimem, kde bylo nutné vypracovat podrobnou urbanistickou studii a v území vybudovat infrastrukturu**. Hlavní město Praha nemělo finanční prostředky na vybudování sítí v této lokalitě a ani do budoucna nepřislíbilo financovat infrastrukturu v této lokalitě, proto se občané sdružili do tohoto Družstva a infrastrukturu z 50% zainvestovali. Jednalo se hlavně o kanalizaci a vodovod včetně komunikací.

V území nebylo možné budovat domácí čistírny odpadních vod z důvodu ochrany Prokopského a Dalejského území.

Existuje riziko, že v území nově Metropolitním plánem určeném k zástavbě rodinnými domy a které navazuje na lokalitu, kde je již vybudován kanalizační řad, začnou být povolovány domácí čistírny odpadních vod a kanalizační řad nebude prodloužen do této oblasti.

Dle přiložených příloh je zřejmé, že v nově připojeném území by bylo možné vybudovat cca 50 rodinných domů a tedy i domovních čistíren. Toto může ohrozit vydatnost a zdravotní nezávadnost studen v okolí.

Toto území je ze tří stran obklopeno chráněným územím Prokopské a Dalejské údolí, proto je umístování čistíren odpadních vod v odkanalizovaném území značně nevhodné.

Z výše uvedených důvodů žádáme o to, aby bylo nově připojované území viz. příloha zahrnuto mezi území s podmínkou zastavitelnosti po uzavření **Plánovací smlouvy, kde bude stanovena nutnost připojit se na již vybudovaný řad a tento řad prodloužit do nově připojované části lokality Nová Ves jih a neumožnit v tomto území budování domácích čistíren odpadních vod.**

Odůvodnění

Území, o které se nyní zvětšuje území určené k zástavbě rodinnými domy, nebylo v současném platném územním plánu hl. m. Prahy zahrnuto z důvodu právě ochrany Prokopského a Dalejského údolí, protože je v jeho bezprostřední blízkosti.

Je zcela nelogické, aby vzdálenější území (současně platný ÚP) od této chráněné lokality mělo vyřešeno odkanalizování kanalizačním řadem a bližší území řešilo odkanalizování domovními čistírnami odpadních vod v tak velkém počtu.

Z výše uvedených důvodů je nutné způsob odkanalizování této oblasti regulovat Plánovací smlouvou s městem a podmínit tím možnou zástavbu rodinnými domy.

(Podmínit výstavbu RD plánovací smlouvou o nutnosti vybudovat kanalizaci v připojované části lokality.)

Je třeba, aby bylo k části území, které se nyní Metropolitním plánem připojuje k území určenému k zástavbě RD, přistupovalo stejným způsobem, jako k již zasíťované části lokality a celé území bylo odkanalizováno stejným způsobem a to kanalizačním řadem, který je k přírodě šetrnější a nebude ohrožovat bezprostředně sousedící chráněné území velkým počtem domovních čistíren odpadních vod.

Jako doklad prokazující vlastnictví přikládáme pouze výpis z KN paní předsedkyně. Za všechny ostatní členy Družstva je možné doklad vlastnictví, případně seznam členů Družstva doložit.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Argumenty podatele ve vztahu k urbanismu byly již zohledněny v minulých kolech projednání při úpravě návrhu pro opakované veřejné projednání. Pořizovatel se ztotožňuje s požadavky na "zachování charakteru přechodového území mezi obytnou strukturou a volnou krajinou".

Navržený způsob regulace byl zvolen právě za účelem naplnění tohoto cíle, a to pomocí stanovení jednoznačného limitu kapacity výstavby skrze vymezení T+R plochy s regulovaným množstvím HPP na nejnižší možné hodnotě 20x1,5 a požadavkem na zachování charakteru zahradního města. Takto nastavená regulace garantuje zachování přiměřeného využití území a vytvoří přirozený přechod mezi intravilánem a krajinou.

Řešení zásobování vodou a odkanalizování území je v tomto případě mimo měřítko územního plánu, přičemž správci sítí a orgány ochrany přírody mají dostatečné nástroje k zajištění veřejných zájmů ochrany přírody a k nastavení fungujícího technického řešení, a to v navazujícím povolovacím procesu.

Nástroje navrhované podatelem nebyly vyhodnoceny jako adekvátní požadovanému účelu.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravil ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3025735

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 836

Podatel | **HERŠTÍK ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSF6RS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5sdefhgp

Lokalita | 151, 986

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výrazné rozšíření zástavby v rekreační lokalitě Skládky

Uhřetěves

Vyjádření

Předmětem připomínky je výrazné rozšíření zastavitelného územní, které nebylo v předchozím návrhu MP a navíc se nachází v místě bývalé skládky, kde případná výstavba znamená podstatná environmentální rizika.

S ohledem na odůvodnění níže požaduji zachování daných pozemků ve stavu, který navrhoval Metropolitní Plán v roce 2022! Pokud je daná změna opravdu nezbytná, měl by se hledat kompromis a její rozsah být redukován na menší plochu, neboť současný rozsah je maximalistický, převyšuje reálné potřeby veřejné vybavenosti v daném místě i její financování a je pravděpodobné, že jde o záměr, kde pro občanskou vybavenost bude využita jen část území a u části se bude znovu usilováno o změnu pro komerční využití!

Dané pozemky nejsou v majetku města ani městské části a realizaci plánované občanské vybavenosti tak nelze zaručit.

V případě změny by i zde tedy měla být požadovaná plánovací smlouva.

Odůvodnění

1) Připomínku podávám nejen za svou osobu, ale zejména jako člen petičního výboru k petici „Nesouhlas se změnou plochy oddechu (SO) na pozemcích bývalé skládky „Hliník“ na pozemky pro Veřejnou vybavenost (VV)“ kterou v roce 2023 podepsalo více jak 1,1 tis. občanů proti snaze o změnu územního plánu v daném území. Petice byla předaná v listopadu 2023 magistrátu HMP a IPR.

2) Sporný je proces změny, kdy tato úprava nebyla součástí návrhu MP v roce 2022 a MČ k tomu neměla připomínek. Změna iniciovaly až následně vybraní zástupci MČ skrze změnu ÚP a asi není náhodou, že některé z těchto osob byly účastny prodeje daných pozemků soukromé společnosti v roce 2010 a následně se opakovaně pokoušely změnit územní plán pro tyto pozemky. Je zde tedy patrné i korupční riziko.

3) Změna je v ostrém rozporu s původním návrhem MP a současným využitím pozemků, neboť:

a. MP 2022 uváděl pro tuto plochu „Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, transformační, rekreační lokality Skládky Uhřetíněves se strukturou krajiny výrazných vrchů...“. Změna na zastavitelné území je tedy nekonceptní a v ostrém rozporu s původním plánem.

b. Změna se sice odehrává jen na části daného území, ale jde o území mimo hlavní vrch skládky, které dnes právě nejvíce slouží pro rekreační využití občanů (procházky, venčení psů, běh, cyklistika).

c. Rozsah změny je velký, v současném návrhu jde o tři plochy o celkové výměře přesahující 50 tis. m². Pro takto velkou plochu veřejné vybavenosti neexistuje reálné využití, asi pouze na papíře a v současné době by tak změna měla proběhnout jen v minimálním rozsahu.

d. Změna posouvá hranice zastavitelného území nekonceptně dále do otevřené krajiny.

4) Environmentální rizika – Mnoho občanů v petici projevilo i obavy ohledně rizik, které způsobí výstavba v místě bývalé skládky. Aktuálně je území stabilizované a monitorované v systému SEKM. Samotné ZMČ Praha 22 přijalo usnesení, že před provedením změny územního plánu dojde k prověření těchto rizik a zpracování SEA. Pokud tyto kroky neproběhly, neměla by tato změna být zahrnuta do současného návrhu metropolitního plánu!

Vyhodnocení

Bude vyhověno jinak.

Na základě tohoto požadavku a v souladu s požadavkem dotčeného orgánu (OCP MHMP - viz podrobněji ID 3034972) dojde k úpravě závazných regulativů návrhu MPP týkající se plochy 800/151/2341 a 800/151/233 (nikoli plochy 800/151/2342 - viz zdůvodnění níže):

Do textové části odůvodnění, do kapitoly 10, 10. 3. Vymezení zastavitelného území – konkrétně do 10. 3. 1. Rozvojové plochy Metropolitního plánu nad rámec zastavitelných ploch dle platného územního Plánu k bodu 25, který se týká dotčeného území, bude doplněno upozornění na nezbytnost podrobného posouzení zátěží a rizik v následných řízeních u ploch 800/151/2341 a 800/151/2343. Do KLZ lokality 151 / Uhříněves bude pro část TR plochy 414/151/5759 a R plochy 417/151/1214 doplněn individuální regulativ v rozsahu vymezených ploch 800/151/2341 a 800/151/2343, který upozorní na nezbytnost posouzení zátěží a rizik v následných řízeních, nutnost podrobného posouzení v následných řízeních. Dále bude doplněn požadavek, že zastavitelnost plochy je možná pouze za předpokladu, že se v daném území již skládka nacházet nebude (tj. za předpokladu kompletní sanace skládky), nebo za předpokladu úplné eliminace rizik plynoucích z existence dané staré ekologické zátěže, např. sanačními a ochrannými opatřeními.

OCP MHMP ve svém stanovisku požadoval vhodným způsobem garantovat adekvátně měřítku a podrobnosti územního plánu reálnou využitelnost nově vymezených ploch pro veřejnou vybavenost 800/151/2341 a 800/151/2343. Zároveň upozornil na požadavek na nezbytnou sanaci starých ekologických zátěží či jinou formu úplné eliminace rizik (pro lidské zdraví a životní prostředí), které z existence těchto starých ekologických zátěží plynou. OCP MHMP dále uvedl, že i přesto, že Skládka Jezera Uhříněves není komentována v hodnotících a závěrečných kapitolách VVURÚ, zpracovatel VVURÚ předmětnou skládku zohlednil ve svém elaborátu, viz identifikace Skládky Jezera Uhříněves v analytické části VVURÚ, jako lokalitu staré ekologické zátěže (viz kapitola 3.6 Horninové prostředí VVURÚ).

Pořizovatel uvádí, že postup zpracovatele SEA (VVURÚ) odpovídá požadavkům kladeným na obsah a formu náležitostí územně plánovací dokumentace. Zpracovatel SEA pracuje s adekvátní mírou podrobnosti a detailu, které odpovídá posouzení územního plánu pro území HMP jako celku, přičemž se věnoval i posouzení této problematiky, kterou zohlednil v kapitole 3.6 Horninové prostředí.

Zpracovatel SEA, zpracovatel návrhu MPP ani pořizovatel MPP nemohou předjímat a zajišťovat posouzení, které svým charakterem náleží následným řízením dle stavebního zákona.

Z dostupných podkladů, údajů obsažených v Surovinovém informačním systému České geologické služby (SURIS) a Systému evidence kontaminovaných míst (SEKM) je patrné, že odpady ukládané na skládku Jezera do vymezené zastavitelné plochy 800/151/2342 nezasahují.

Z hlediska plochy 800/151/2343 pořizovatel uvádí, že z logiky nastavení podmínek v územním plánu dle stavebního zákona není možné požadovat sanaci starých ekologických zátěží přímo, ani formou podmíněnosti ve smyslu stavebního zákona.

Pořizovatel navrhnul následující řešení, a to že do textové části odůvodnění, do kapitoly 10, 10. 3. Vymezení zastavitelného území – konkrétně do 10. 3. 1. Rozvojové plochy Metropolitního plánu nad rámec zastavitelných ploch dle dosavadního ÚP SÚ k bodu 25, který se týká dotčeného území, bude doplněno upozornění na nezbytnost podrobného posouzení zátěží a rizik v následných řízeních u dotčené plochy 800/151/2343. Dále že do krycího listu lokality 151 / Uhřetěves bude pro dotčenou plochu 800/151/2343 doplněn individuální regulativ, který upozorní na nezbytnost posouzení zátěží a rizik v následných řízeních. Dále bude doplněn požadavek, že zastavitelnost plochy je možná pouze za předpokladu, že se v daném území již skládka nacházet nebude (tj. za předpokladu kompletní sanace skládky), nebo za předpokladu úplné eliminace rizik plynoucích z existence dané staré ekologické zátěže, např. sanačními a ochrannými opatřeními.

Toto vše navrhnul pořizovatel na základě obdržených zásadních připomínek, připomínek, námitek a stanovisek, resp. na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání. OCP MHMP s výše uvedeným návrhem z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí souhlasil.

K úpravě, která bude provedena na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání pořizovatel uvádí, že se nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, ale pouze o zpřesnění a upozornění, vyplývající z judikatury a reálného stavu v území, kterého si je vlastník vědom.

Zároveň pořizovatel předpokládá, že pokud záměr MČ na realizaci veřejné vybavenosti nebude dále trvat, pořizovatelem bude iniciována revize vymezení částí zastavitelných rozvojových ploch 417/151/1214 dotčených vymezením předmětných ploch 800/151/2341 a 800/151/2343, a to v rámci pořizování věcných změn po vydání MPP. Rozhodnutí o pořízení případné změny MPP je však v kompetenci samosprávy, nikoli pořizovatele.

Dále pořizovatel uvádí, že v dosavadní ÚP SÚ, tj. dle aktuálního právního stavu v území, který je platný od roku 1999, je navržena možnost částečné zástavby na této skládce. Zjednodušeně řečeno platí, že na této ploše (v rozsahu celé skládky) lze realizovat klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě, zejména mimoškolní zařízení pro děti, zoologické a botanické zahrady, centra

ekologické výchovy, skautské základny apod. Návrh MPP v tomto kontextu výrazně redukuje plochu, kde by za určitých podmínek mohlo dojít k realizaci určitých typů staveb. Dnes je to možné v rozsahu celé plochy SO 1, 2, 3, 4, 5, tj. na ploše o cca 17 ha. To zároveň odpovídá rozsahu, který MČ Praha 22 požadovala dle schváleného usnesení Zastupitelstva MČ při schvalování podnětu na změnu ÚP SÚ (P 38/2023), na základě kterého se začala pořizovat změna ÚP SÚ Z 3688 dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP.

Na základě koordinace územně plánovací činnosti pořizovatelem a na základě požadavku Zastupitelstva HMP z hlediska redukce plochy je však v návrhu MPP vymezena plocha o rozloze cca 5 ha. Hodnocení SEA návrhu MPP pro opakované veřejné projednání přebírá informace o starých zátěžích z převzatých dat ÚAP hl. m. Prahy (2024). Poskytovatelem těchto informací je MŽP, resp. jím spravovaný „Systém evidence kontaminovaných míst – SEKM 3“. Dokumentace SEA eviduje tuto lokalitu jak v textové části – viz kap. 3.6 (obr. 60 + tab. 35), tak ve výkresové části (výkres A.IV Vlivy na horninové prostředí). V návrhu MPP je skládka součástí nezastavitelné transformační lokality s rekreačním využitím (980) Skládka Uhříněves, resp. nezastavitelné transformační plochy 413/986/9040. Prostorový rozsah skládky byl odvozen z údajů obsažených v Surovinovém informačním systému České geologické služby (SURIS) a v již zmíněné databázi SEKM 3:

- Podle SEKM 3 vznikla skládka Jezera ukládáním odpadů ve vytěžených jámách po těžbě cihlářské suroviny (zrušený DP Uhříněves, OD 70384)
- Původní rozsah vytěženého ložiska je možné dohledat zde: <https://mapy.geology.cz/suris/> Z výše uvedených informací SURIS a SEKM je patrné, že odpady ukládané na skládku Jezera do vymezené zastavitelné plochy 800/151/2341 nezasahují.

V měřítku podrobnosti MPP a SEA není možné prokázat opak mj. s odkazem na § 43 odst. 3 větu druhou stavebního zákona, která stanovuje, že: „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“. Provedené průzkumné práce a navazující analýza rizik prokázaly kontaminaci podzemních vod v povodí Pitkovického potoka, jihozápadně od prostoru skládky. Zároveň indikují riziko kontaminace podzemních vod východním směrem, v povodí Říčanského potoka. K tomuto účelu je doporučena optimalizace odběrných míst a sledování kvality povrchových vod za účelem odlišení kontaminace způsobené předmětnou skládkou a pozadové kontaminace, pocházející z jiných zdrojů. Předmětné činnosti jsou zajišťovány podle zvláštních předpisů, nikoliv prostřednictvím nástrojů územního plánování. Z tohoto důvodu nejsou tato opatření ve vztahu k návrhu MPP uplatňována.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu pro zveřejnění návrhu územního plánu před konáním veřejného projednání. Veřejné projednání se může konat nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu a oznámení o jeho konání veřejnou vyhláškou, tedy 30 dní po zveřejnění. Současně § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje sedmidenní lhůtu pro uplatnění námitek a připomínek proti návrhu územního plánu. Zákon neumožňuje stanovit pro podávání námitek a připomínek jinou lhůtu a k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se ze zákona nepřihlíží. Podle uvedených ustanovení se postupuje obdobně i při opakovaném veřejném projednání, jak stanovuje § 53 odst. 2 stavebního zákona. Všechny tyto zákonné podmínky byly při pořizování MPP dodrženy. Návrh Metropolitního plánu byl projednán formou veřejného projednání dokonce ve dvou termínech v souladu s § 22 odst. 1 stavebního zákona, a to dne 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022, ačkoliv ze zákona by postačoval jen jeden termín. Stejně tak i opakované veřejné projednání se konalo ve dvou termínech, dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025. Připomínky a námitky bylo možné uplatnit nejpozději do 30. 6. 2022, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu veřejného projednání a následně do 3. 12. 2025, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh MPP byl podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 projednán v opakovaném veřejném projednání v rozsahu provedených úprav – měněných částí. Dále podrobněji viz příloha P.210 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V průběhu pořizování bylo nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost a městské části, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Metropolitního plánu byl projednáván ve všech zákonem předepsaných fázích, včetně společného jednání, veřejného projednání a následného opakovaného veřejného projednání po podstatné úpravě návrhu. Ve stanovených lhůtách bylo možné uplatnit námitky a připomínky, o čemž byla veřejnost informována v souladu se zákonem. Upravený návrh byl při opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu provedených změn v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona a v tomto rozsahu bylo možné uplatnit námitky a připomínky.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem současně usiloval o to, aby byl proces co nejotevřenější a co nejvíc přístupný veřejnosti. Vedle zákonem stanovených kroků byly proto organizovány informační a konzultační akce a představeny nástroje umožňující snadné podávání námitek a připomínek (připomínkovácí aplikace). Cílem bylo vytvořit dostatečný prostor pro aktivní účast veřejnosti, poskytnout srozumitelné informace a umožnit každému, kdo měl zájem, aby se do projednávání návrhu Metropolitního plánu zapojil. Dále podrobněji viz příloha P.211 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Mediální výstupy a "komunikační zkratky" představitelů samosprávy nelze v žádném případě považovat za oficiální součást procesu a projednávání dokumentace. Je zřejmé a není nikterak problematické, že reprezentace samosprávy hl. m. Prahy má politický názor a ze svého pohledu poskytuje určitá doporučení či zhodnocení vlastního pohledu na priority rozvoje města. Z pohledu zákona je podstatné, že pořizovatel včas a srozumitelně poskytl jasné informace ohledně procesu pořizování MPP a možností, jak se v souladu se zákonem zapojit do opakovaného veřejného projednání, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP, zveřejněné na úřední desce hl. m. Prahy i městských částí v souladu s § 52 stavebního zákona. Pořizovatelem rovněž zveřejnil podrobné informace na svých internetových stránkách a soustavně jednoznačně komunikoval zákonem stanovená pravidla možností, jak se zapojit do projednání MPP.

S ohledem na vysoký počet obdržených podání v opakovaném veřejném projednání a jejich obsah nelze obecně shledat, že by mediální výstupy v době zveřejnění návrhu MPP a při jeho opakovaném veřejném projednání byly zavádějící, či jakkoli veřejnost odrazovaly od participace.

Návrh MPP z koncepčních a metodických důvodů nestanovuje pořadí změn v území - etapizaci dle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona. Obecně platí, že lze v územním plánu stanovit etapizaci – pořadí provádění změn v území pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, tedy určit, kde se má stavět nejdříve, kde potom, kde výhledově. S ohledem na rozvoj Prahy by případná etapizace byla pouze určitou formou "stavební uzávěry" částí ploch, přitom Metropolitní plán nevymezuje rozvojových a transformačních ploch nadměrné množství a pro většinu těchto ploch se již paralelně a průběžně projednává dohoda nad jejich podrobnější podobou, koordinací a rozvojem. Metropolitní plán nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci), některé jeho části jsou však vymezeny jako metropolitní priority. Metropolitní priority označují některé části návrhu Metropolitního plánu, významné pro celé hlavní město, které je nutné postupně v čase přednostně naplňovat. V případě Metropolitního

plánu proto pořizovatel při vážení soukromých a veřejných zájmů shledal použití etapizace jako nevhodné, a to zejména z důvodu, že etapizace neumožňuje dostatečně flexibilně reagovat na dynamický rozvoj HMP, zvyšuje riziko blokace rozvoje území z ryze formálních důvodů, neumožňuje efektivně sjednat a koordinovat konkrétní závazky investorů a ani neumožňuje vázat etapy na kompenzační plnění ve vztahu k nenárokovému navýšení hodnoty pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.166 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3031152

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 836

Podatel | **HERŠTÍK ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZC7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | vqcud7iu

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlas s navrženou regulací pro plochu č. 411/151/2307

Vyjádření

Souhlas navrženou kapacitou a výškovou regulací pro plochu č. 411/151/2307

Odůvodnění

Výškovou regulaci 4 a kapacitu 35x3,5 považuji za relevantní pro dané území s ohledem na výšku a kapacitu stávajících budov (obvykle 4 patra o koef.HPP 1,1). Vyšší kapacitu bych určitě nedoporučoval s ohledem na již existující problémy s dopravní kapacitou.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3031931

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 836

Podatel | **HERŠTÍK ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZC9F

Identifikátor podání Portálu Pražana | ymwbatn9

Lokalita | 939, 274

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nesouhlas s regulací plochy 414/274/5008

Vyjádření

Navrženou regulaci v ploše 414/274/5008 považuji za nevhodnou s ohledem na stávající charakter celé lokality Kolovraty, kde jsou především RD o 2 podlažích. Výšková regulace až 6 podlaží je zde zcela nevhodná a nepřiměřená.

Odůvodnění

Navrhovaná kapacita neodpovídá stávajícímu charakteru lokality (výškou i intenzitou), navíc se jedná o plochu na okraji obce a již dále od nádraží a centra obce, proto by zde měla být naopak zástavba s nižší kapacitou.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Jedná se o samostatné sídlo s vesnickou strukturou, návrh je kompromisem mezi kontinuitou pořizované a projednávané dokumentace MPP, kdy ve verzi pro VP byla míra využití území připomínkované rozvojové plochy oproti ÚP SÚ ponížena. Byl přehodnocen rozvojový potenciál sídla, tak aby dotvořil vesnický charakter nízkopodlažní zástavby.

Výšková regulace nebude upravena. Prostorové regulativy (výšková regulace a koeficient Z_{max}) jsou adekvátní k dané struktuře a kapacitě. Výšková regulace byla dále koordinována s přihlédnutím k aktuálním dohodám, bylo revidováno pořizovatelem ÚS (jedná se o plochy s RNP 6).

V lokalitě došlo k redukci zastavitelných ploch na základě negativního stanoviska DOSS. Část dříve rozvojových ploch byla vymezena jako součást nezastavitelného území na základě požadavku dotčeného orgánu hájícího veřejný zájem na ochraně ZPF.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3031930

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 836

Podatel | **HERŠTÍK ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZC9F

Identifikátor podání Portálu Pražana | ymwbatn9

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Souhlas s parkem na ploše 123/151/3312

Vyjádření

Souhlasím s umístěním zeleně na ploše 123/151/3312.

Odůvodnění

Tato plocha je určena pro zeleň i ve stávajícím ÚP a s ohledem na velký rozsah stávající i plánované zástavby v lokalitě je vhodné ponechat část území jako park a současně zachovat logické propojení od komunikace a nádraží skrze zeleň k rekreačním plochám tzv. Skládky Uhříněves.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025736

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 837

Podatel | **URBAN MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYUU0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5stbrw2s

Lokalita | 944, 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lokalita Za křížem (Dolní Měcholupy / Dubeč) - oprava

Vyjádření

Do Metropolitního plánu není propsána pořizovaná změna Z 3711 (vl. 47) ke stávajícímu územnímu plánu, schválená VURM 16.4.2024.

Odůvodnění

Je vhodné, aby Metropolitní plán již zohlednil pořizované změny územního plánu. Změna územního plánu Z 3711 má podporu městských částí Praha - Dolní Měcholupy a Praha - Dubeč.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027551

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 837

Podatel | **URBAN MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYUQK

Identifikátor podání Portálu Pražana | ec9dx6gs

Lokalita | 412, 571

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Rodinné domy Na Líše

Vyjádření

Navrhujeme umožnit Metropolitním plánem zástavbu pozemků p.č. 2125/27, 2125/28, 2125/29, 2125/30 a 2125/31 rodinnými domy.

Odůvodnění

Řada pozemků p.č. 2125/27, 2125/28, 2125/29, 2125/30 a 2125/31 navazuje na zástavbu rodinných domů a v případě dohody s Městskou částí Prahy 4 je možné tyto pozemky také využít pro navazující zástavbu rodinnými domy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavku v severní části řešeného území bylo již vyhověno na základě úpravy návrhu MPP po veřejném projednání, kdy bylo dané území nově zahrnuto do lokality 412/Kačerov se strukturou zahradního města a byl vymezen regulativ zahrady.

Požadavku na jihu řešeného území nebude vyhověno s ohledem na logicky vymezenou hranici lokalit s odlišnou strukturou. Ze západní částí je tvořena řadou rodinných domů ve struktuře zahradního města a z východní částí strukturou rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby.

Pro informaci uvádíme, že na základě požadavku městské části ve společném jednání byla v území vymezena lokalita s typem struktury modernistická a doplněn park ve volné zástavbě.

Připomínka

ID 3031494

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 837

Podatel | **URBAN MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYUSA

Identifikátor podání Portálu Pražana | x9zimynz

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Zahrádkářská osada Dolní Měcholupy

Vyjádření

Navrhujeme rozšířit Transformační plochu 413/944/9120 Způsob využití: rekreačníCílová charakteristika plochy: zahrádková osada o pozemky p.č. 667/2 a 668/2, k.ú. Dolní Měcholupy

Odůvodnění

Pozemky navazují na zahrádkářskou kolonii a vlastníci mají zájem tyto pozemky využít pro rozšíření zahrádkářské kolonie či pro zřízení sadu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Na předmětných pozemcích je vymezena plocha otevřené krajiny - jiná plocha přírodě blízká. Toto vymezení navazuje na právní kontinuitu stávajícího ÚP SÚ, kde je vymezena plocha ZMK - zeleň městská a krajinná v nezastavitelném území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031721

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 837

Podatel | **URBAN MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYUT5

Identifikátor podání Portálu Pražana | xyym2vf5

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Rekreační plochy a občanská vybavenost na rozhraní Dolní Měcholupy/Dubeč

Vyjádření

Navrhuje u pozemku p.č. 637/15, k.ú. Dolní Měcholupy, ponechat možnost využití pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení (ZVO) a částečně urbanizovanou rekreační plochu SO 3,5 tak, jak to předpokládá stávající územní plán.

Odůvodnění

Vzhledem k plánové masivní rezidenční výstavbě v katastrech Dolní Měcholupy, Horní Měcholupy a Uhříněves je vhodné ponechat v územním plánu dostatek ploch pro rekreaci a občanskou vybavenost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby

nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníku pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílí vlastníci

pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031817

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 837

Podatel | **URBAN MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYUOU

Identifikátor podání Portálu Pražana | y3pw2y6c

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Lokalita Za křížem (Dolní Měcholupy / Dubeč)

Vyjádření

Do Metropolitního plánu není propsána pořizovaná změna Z 3711 (vl. 47) ke stávajícímu územnímu plánu, schválená VURM 16.4.2024.

Odůvodnění

Je vhodné, aby Metropolitní plán již zohlednil pořizované změny územního plánu. Změna územního plánu Z 3711 má podporu městských částí Praha - Dolní Měcholupy a Praha - Dubeč.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního

plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025749

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 841

Podatel | **CR-City a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LVC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5uz729sc

Lokalita | 023, 750, 767, 064, 006, 300, 021, 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka – Kolize záměru (změna ÚP Z3353/19) s VPS

Vyjádření

Požadujeme úpravu vedení stavby dopravní infrastruktury č. 630 / - / 63 Železniční trať Metro S Vršovice – Florenc ve formě návrhu, jež je v kolizi s připravovaným stavebním záměrem v rámci Části pozemku. Dále požadujeme, aby případnou novou polohu stavby reflektovalo i vymezení odpovídající veřejně prospěšné stavby č. 910-630 / - / 63 Železniční trať Metro S Vršovice – Florenc.

Odůvodnění

Platné úplné znění Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále též „Platný ÚP“) v rozsahu Části pozemku stabilizuje plochu Všeobecně smíšenou (dále též „SV“), v rámci níž jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj poly-funkčního způsobu využití území, ve kterém dochází k prolínání vzájemně slučitelných funkcí (typicky bydlení a vybavenost).

I přes odlišné metodické uchopení Návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání (dále též „MPP“) ponechává MPP Části pozemku obytný charakter.

Nově je oproti Platnému ÚP a návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání (červen 2022) MPP v rámci Části pozemku vymezena Konvenční železniční trať v tunelu ve formě návrhu č. 630 / - / 63 (dále též „Stavba“). Za účelem vytvoření podmínek pro realizaci Stavby je současně MPP vymezena Plocha, koridor dopravní a technické infrastruktury (návrh), v jímž rozsahu je vymezena Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu č. 910-630 / - / 63.

CR-City vnímají snahu municipality v zastoupení Magistrátu hl. m. Praha v území vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m), Zákona, jejíž ochrana a rozvoj je ze své podstaty veřejným zájmem. I proto lze konstatovat,

že v takových případech lze s ohledem na princip proporcionality do značné míry upřednostňovat záměry veřejné infrastruktury před záměry fyzických a právnických osob. Na druhou stranu nelze zcela opomíjet ani rozvojové záměry dílčích aktérů v území, jež vychází zejm. z majetkových práv aktérů k dotčeným pozemkům.

Současná poloha Stavby dostatečně nezohledňuje specifické technické podmínky území, jež vycházejí přede-vším z výškového uspořádání území a stabilizované sítě dopravní infrastruktury (zejm. stávající úroveň kolejíště s navazujícími tunely a ul. Legerova, Vinohradská a Španělská). I přestože se jedná o podpovrchové tunelové umístění Stavby, je bezesporu jisté, že její realizace bude mít na budoucí využití Části pozemku značný průmět a stane se tak jejím významným funkčním limitem.

Mimo to současná poloha Stavby dostatečně nereflektuje dlouhodobě připravovaný investiční záměr na výstavbu polyfunkčního objektu nad úrovní kolejíště, který je již řadu let projednáván s municipalitou v zastoupení Magis-trátem hl. m. Praha pod názvem White Water. Oprávněnost naší Připomínky je mj. podložitelná probíhající změnou Platného ÚP č. Z3353/19 (dále též „Změ-na ÚP“) jež byla legitimně schválena Zastupitelstvem hlavního města Prahy na základě podnětu č. P153/2018 ZMPLA. Pořizovaná Změn ÚP není MPP dostatečně zohledněna.

Na základě výše uvedeno je naší legitimní obavou vzájemná kolize Stavby s připravovaným investičním záměrem, či jeho úplné zablokování. Umístění Stavby do nové polohy mimo Část pozemku by nevyžadovalo zvýšené nároky na vzájemnou koordinaci budoucích záměrů a přispělo by k efektivnějšímu budoucímu využití Části území. Klíčovým účelem naší Připomínky je zejm. předejít vzájemným kolizím. Připravovaný projekt White Water má velmi omezené možnosti založení, které je možné prakticky pouze podél ulice Španělská a ulice Legerova a to díky vyústění železniční tunelů a železniční infrastruktury pod záměrem.

Připomínku lze mj. zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotve-ny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování ve smyslu § 18 a 19, Zákona. Např. § 18 odst. 3, Zákona:

„...koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavby a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území...“

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je zcela v souladu s návrhem MPP. Metropolitní plán vymezuje v tomto území stavební blok, který je součástí obytné lokality. Obytné využití je pojaté širěji než v platném územním plánu a přípustná je zde jak zástavba určená pro bydlení, tak administrativa nebo občanská vybavenost a jejich kombinace. MPP vymezuje koridory pro železniční dopravu formou překryvné plochy, která umožňuje určitou flexibilitu pro hledání dohod v území. Koridory jsou vymezeny v rozsahu, který chrání prostor pro umístění, výstavbu a provoz staveb. Připomínkové koridory jsou vymezeny v rozsahu odpovídajícím studii proveditelnosti ŽUP a je možné je při koordinaci s projekty železnice využívat i jiným způsobem než pro železnici. V tomto konkrétním případě bude železniční trať realizovaná v tunelu, pod stávajícími tratěmi. Záměry je s ohledem na zakládání nutné koordinovat, nicméně železnice v tomto území existovat prostě bude, bude se jednat o víceúrovňové řešení.

Připomínka

ID 3025750

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 841

Podatel | **CR-City a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LVC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5uz729sc

Lokalita | 750

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka – požadavek k vymezení nové transformační lokality

Vyjádření

V lokalitě 750 / Hlavní nádraží požadujeme, aby v kontextu aktuálně pořizované změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z3736/47 (dále též „Změna ÚP“) byla v rozsahu Změny ÚP vymezena transformační plocha.

Odůvodnění

Platné úplné znění Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále též „Platný ÚP“) v rozsahu Pozemků stabilizuje plochu Tratí a zařízení železniční dopravy, vleček a nákladových terminálů (dále též „DZ“), v rámci níž jsou vytvářeny podmínky pro provoz, ochranu a rozvoj železniční dopravy.

Pozemky jsou z pohledu Návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání (dále též „MPP“) součástí lokality 750 / Hlavní nádraží (dále též „Lokalita“), která je MPP z pohledu typu struktury, způsobu využití a míry stability charakterizována jako lineární struktura, zastavitelná produkční, stabilizovaná. Pro Lokalitu současně není stanovena žádná podrobnější prostorová a výšková regulace, jež by reflektovaly v minulosti prověřené rozvojové potenciály území nebo legitimně zahájený proces pořízení Změny ÚP. Míra stability území je dokonce v přímém rozporu se schváleným obsahem Změny ÚP.

Obsahem Změny ÚP (rozsah viz. níže), jejíž pořízení bylo legitimně schváleno na základě podnětu na změnu územního plánu (podnět č. P28/2024) Zastupitelstvem hlavního města Prahy (dále též „Zastupitelstvo“) – viz. usne-sení Zastupitelstva č. 15/13 ze dne 20.6.2024, je v rozsahu území řešeného Změnou ÚP vytvořit podmínky pro postupnou transformaci a urbanizaci areálu Hlavního nádraží Praha a přilehlých areálů. Ty jsou z pohledu urbanismu

a územního rozvoje významnými stavebními rezervami pro rozvoj městotvorných funkcí s ambicí kompozičního a funkčního propojení částí města rozdělených areálem nádražním. Možnosti rozvoje území byly prověřeny např. Koncepční rozvahou Florenc (6/2018), jež byla podkladem i pro obsah Změny ÚP.

V kontextu výše zmíněného jsou současné vymezení Lokality a stanovené charakteristiky Lokality významně limitující pro možnosti koncepčního rozvoje území a jsou v rozporu s již pořizovanou Změnou ÚP a dalšími aktivitami města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména vymezení plochy a koridorů dopravní infrastruktury, vymezení veřejně prospěšných staveb pro železniční dopravu, úprava výškové regulace), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na vymezení transformační plochy na dotčených pozemcích.

Připomínka

ID 3025751

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 842

Podatel | **URBANOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O1X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5v58qhjy

Lokalita | 944, 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Poděkování za zachování biocentra, lesa a jejich obnova

Vyjádření

Zachování biocentra, lesa a biokoridoru

Odůvodnění

Děkujeme za zachování přírody, lesních pozemků, lokálního biocentra a biokoridoru.

Prosba o obnovu již zničené části z východní strany.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Předmětná lokalita požadavku se nachází v nezastavitelné ploše ve stabilizovaném území. Jedná se o plochu v rekreační lokalitě, kde využití je omezeno stavením typu plochy podrobnějšího strukturálního členění v otevřené krajině - les na lesních pozemcích. Lesem na lesních pozemcích jsou lesní porosty s jejich prostředím dle evidence lesních pozemků v katastru nemovitostí. Jde o les rekreačního charakteru, ve kterém, je-li součástí městské přírody, není přípustné umisťovat nové budovy. Území je také součástí krajinného parku lokální hierarchie — Lesopark Horka a nachází se v krajinném rozhraní.

Struktura území je stanovena jako otevřená krajina ve struktuře zemědělská krajina v rovině, struktura konkrétní plochy je upřesněna stanovením typu plochy podrobnějšího strukturálního členění — les na lesních pozemcích. V plochách otevřené krajiny jsou změny podrobnějšího strukturálního členění přípustné v souladu s čl. 108,

zároveň je přípustné umisťovat budovy dle regulace využití lokality uvedené v čl. 65 až 67.

Pořizovatel upozorňuje že v předmětné části požadavku nebyl vymezen územní systém ekologické stability.

Obnova dané plochy je předmětem následných řízení.

Připomínka

ID 3028497

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 842

Podatel | **URBANOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR033M3

Identifikátor podání Portálu Pražana | i6j54gsj

Lokalita | 945, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zaústění VRT mezi Běchovicemi a Dolními Měcholupy do valu, či tunelu.

Vyjádření

Zaústění plánovaného VRT do tunelu, či schovaného valu.

Odůvodnění

Zničení celého krajinného rázu a jedné z poslední přírody v Praze.
Chráněná vodní oblast s největším množstvím ptactva v Praze
a středních Čechách.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezený koridor 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice navazuje na studii proveditelnosti Železničního uzlu Praha a záměr vedení železnice v návaznosti na Východní vstup Rychlého spojení, zároveň odpovídá technickému prověření tratě a dohodám v území (zvolené tunelové variantě). MPP vymezuje koridor stavby v dostatečné šířce pro flexibilní doupřesnění a realizaci včetně navazujících úprav. Jak z odůvodnění kapitoly 9, prvku 630/-/125 je možné vyčíst, navazující stupně dokumentací mají za úkol reagovat se stavbou na minimalizování vlivů v krajině, realizace zelené infrastruktury pro izolování stavby a hluku v nadzemním vedení. Přesné technické řešení bude předmětem navazujících řízení. Pro koridor se momentálně pořizuje změna ZÚR č. 14 a samostatně i dílčí územní rozvojový plán, s nimi je MPP v souladu.

Připomínka

ID 3025758

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 845

Podatel | **Jana Jelínková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHL8H

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5x47sd6y

Lokalita | 112

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zásadní nesouhlas s navrženou transformační plochou nových struktur P125 411/112/2275 -

Vyjádření**Vyjadřuji zásadní nesouhlas s navrženou transformační plochou nových struktur P125 411/112/2275 z níže uvedených důvodů:**

1) Nesouhlasím s podrobnějšími regulativy transformační plochy 411/112/2275

a) koeficientem maximálního zastavění budovami: 100 % (Z_{max})b) koeficientem základního zastavění budovami: 50 % (Z_z)c) koeficientem základní podlažnosti: 7,0 (V_z)d) parametrickými regulativy UP_{min} = 15 %, PP_{min} = 0 %, OV_{min} = 5 %

a požaduji stanovit podrobnější regulaci a parametrické regulativy odpovídající místu – blokové zástavbě Dejvic.

2) Nesouhlasím se čtverci výškové regulace při metropolitní třídě Milady Horákové, Svatovítská a prodloužení Dejvické a požaduji je snížit tak, aby případné zvýšení RNP při metropolitní třídě odpovídalo charakteru přilehlé části Dejvic.

3) Nesouhlasím se skutečností, že není žádným způsobem řešeno ani nastíněno, jakým způsobem bude území napojeno na stávající dopravní infrastrukturu

OdůvodněníÚvod odůvodnění

Městská část Praha 6 svými usneseními Rady č. 1427/2020 a 188/2023 a usnesením ZMČ P6 k MPP v červnu 2022 odmítla navrženou kapacitu projednávané změnu územního plánu č Z 3754 a návrhu MPP 2022. Požadovala že po hlavním městě, aby vypracovalo podkladovou územní studii k plánovanému rozvoji Hradčanské. Podle městské části by mělo být jednoznačné, že v lokalitě má vzniknout odpovídající občanská vybavenost, dostatečné množství zeleně a veřejné instituce celoměstského významu. Je nutné, aby se k rozvoji tohoto místa přistupovalo komplexně a čitelně, tj. aby veřejnost věděla, co zde vznikne a mohla se vyjádřit ke konkrétním návrhům.

Prioritou MPP by mělo být, aby na Hradčanské vznikla kvalitní veřejná prostranství a občanská vybavenost. Návrh v MPP dostatečně neodůvodňuje navrženou kapacitu této oblasti nových struktur P125 a bez kvalitní a projednané studie nelze odůvodnit možnost realizace tak předimenzované objemové kapacity budoucího developera.

ad 1)

Jedná se o zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím s koridorem dopravní infrastruktury v lokalitě 112 / Hradčanská. Využití, které je umožněno podrobnějšími regulativy, umožňuje tuto plochu zastavět bezprecedentně vysokým množstvím HPP. Již koeficient zvolené základní podlažnosti 7,0 neodpovídá charakteru blokové zástavby v místě a zvedá možnost regulovaných HPP na 272 387,5 m², což je více než o 100. 000 m² HPP než je stávající platný územní plán na předmětných pozemcích.

Tato plocha není žádným způsobem vykompenzována zelení či vyšší mírou občanské vybavenosti.

Možnost prakticky 100 % zástavby bez jakékoliv povinnosti parkových ploch je zcela neakceptovatelná pro širší okolí.

Nový návrh MPP z 10/2025 tak výrazně navyšuje možný objem zástavby, výrazně redukuje až na nulu koeficient zeleně v území a potenciálně umožňuje výstavbu, jejíž výšková hladina by výrazně převyšovala kontext navazující zástavby Bubenče a Dejvic.

ad2)

Čtverce výškové regulace při metropolitní třídě Milady Horákové a Svatovítská prakticky umožní z hlediska počtu nadzemních výšek navýšit stávající 6 +1 dle čl. 98 textové části o

- a) o 1 RNP pro budovy podél metropolitních a čtvrtkových tříd a na metropolitních a čtvrtkových náměstích,
- b) o další 1 RNP pro budovy podél metropolitních tříd a na metropolitních náměstích v transformačních a rozvojových plochách a se stanoveným rozmezím podlažnosti 6 a vyšší,
- c) o 2 RNP nad maximálně 1/3 RPB pro budovy na nárožích na křížení metropolitních, čtvrtkových a lokálních tříd a náměstí, pokud to není v rozporu s charakterem území

což ve výsledku, kdy lze tato čísla sčítat to znamená na určitých místech 8 + 3 NP.

Zároveň je nutné si uvědomit, že z hlediska reliéfu území je výškový rozdíl mezi křižovatkou Svatovítská – M. Horákové a Svatovítská – Václavkova cca 6 metrů, což jsou přibližně další dvě podlaží.

ad3)

Navržená kapacita nelze dle odborníků napojit na stávající již zcela zahlcenou a přeplněnou dopravní síť v místě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Podmíněnost územní studií byla prověřována a vyhodnocena jako nevhodný nástroj s ohledem na povahu územní studie jako územně plánovacího podkladu. Území Hradčanské je složitým místem, kde se kříží řada zásadních staveb dopravní infrastruktury. S ohledem na mimořádnou složitost území pořizovatel vyhodnotil jako účelnější použití univerzálnějšího nástroje podmíněnosti plánovací smlouvou, která poskytuje samosprávě možnosti zajistit veřejné zájmy v podrobnějším měřítku podložené technickou proveditelností. V místě je také v tuto chvíli pořizovaná ÚS Hradčanská, která není podmíněná v území, ale jejímž cílem je právě i prověření nové urbanistické struktury a jejího vlivu na hodnoty v území. Výšková regulace byla v rámci veřejného projednání návrhu MPP ve čtvercích 8 snížena na 6, z toho vyplývá, že celá transformační plocha výškovou regulací odpovídá přilehlé části Dejvic a tento požadavek je tak v souladu.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržných připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízení územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025776

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 852

Podatel | **Ing. Pavel Žabka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03L43

Identifikátor podání Portálu Pražana | 62653ki8

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlasná připomínka k MPP

Vyjádření

Souhlasné STANOVISKO – PŘIPOMÍNKA

k

Metropolitnímu plánu

Souhlasíme dle MMP s vymezením stavové rekreační vybavenosti na Dvorcích a to severně od Dvoreckého náměstí a ulice Podolská (tenisové kurty na dvorcích) pozemky v KN č 1138/1 a 1140/3.

Žádáme, aby nebyl v této části návrh MPP upraven ani měněn a byl zachován stávající stav a zůstal v návrhu MPP označený jako:

Stávající stav rekreační vybavenost označená bodem a plochou dle článku č.149/5 MPP

Žádáme zachovat stávající stav v návrhu Metropolitního Plánu Prahy a to stabilizovat tyto pozemky pro rekreaci a připojujeme své podpisy viz příloha v pdf

Odůvodnění

Stávající oblast pro bydlení s Intenzita stávající dopravy, která je nad rámec možností stávajících přeplněných komunikací a zatížení ještě více vzroste uvedením- zprovozněním, na jaře 2025, nového Dvoreckého mostu s novou křižovatkou, a zvýšením dalších čtyř autobusových a tramvajových linek.

Proto žádáme zachovat zachování stavu v návrhu stabilizovat tyto pozemky pro rekreaci dle MPP a připojujeme své podpisy (soubor s podpisy v pdf dokumentu v příloze, jestli se podaří odeslat ?)

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026502

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 853

Podatel | **PALICOVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRYRZ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9sfbtwga

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas s degradací území „Lahovská“ ze stávající plochy staveb pro individuální rekreaci na „zahrádkářské osady“, přiřazení k Třešňovce

Vyjádření

Západní část lokality 816 **od ulice K Višňovce** je v návrhu Metropolitního plánu 2025 **chybně označena jako „zahrádková osada“ a určena pro nestavební rekreační využití**. Toto označení je v **rozporu se skutečným stavem území**, jeho historickým vývojem a principy územního plánování. Historicky je nazývána Lahovská a na rozdíl od Třešňovky nikdy zahrádkářskou osadou nebyla.

Ve skutečnosti se jedná o **rekreační a trvale obývanou zástavbu s charakterem zahradního města**, která má **asfaltovou komunikaci, plnou infrastrukturu: vodovod, elektřinu, několik linek autobusu**. Většina objektů je **trvale obývána** a splňuje parametry staveb pro individuální rekreaci s možností plnohodnotného bydlení.

Nová klasifikace **popírá historický vývoj, degraduje charakter území a diskriminuje obyvatele** oproti obdobným lokalitám, například zahradní města Lahovská a Hvězdárna, které jsou vedeny jako obytné území.

Požadují:

1. **Navrátit západní část oblasti 816 od ulice K Višňovce** do kategorie „zahradní město / plochy pro individuální rekreaci s možností trvalého bydlení“.

2. **Upravit text části „I/ Současný stav a východiska řešení“** tak, aby odpovídal realitě a urbanistickému charakteru území.

3. **Zpřesnit regulativy** tak, aby umožňovaly legální rekonstrukce a rozumný rozvoj stávajících objektů.

Odůvodnění

1. Rozpor s aktuální koncepcí městské části a připravovanou územní studií

- Městská část ve spolupráci s Magistrátem hl. m. Prahy **připravuje územní studii**, která navrhuje přeměnu území Lahovské na **OB-C (čistě obytné)** – a to jako **první změnu Metropolitního plánu**.

- Navržená klasifikace jako „zahrádkářská osada“ je v **rozporu s tímto oficiálním rozvojovým záměrem** a znemožnila by jeho realizaci.

- Vhodnější je proto ponechat současnou funkci „stavby pro individuální rekreaci“, která je s touto změnou slučitelná a umožňuje její budoucí transformaci.

2. Faktický stav území – trvalé užívání k bydlení• V lokalitě již dnes řada objektů slouží k trvalému bydlení (napojení na inženýrské sítě, celoroční přístup, odpovídající technický stav staveb).

- Označení „zahrádkářská osada“ by **neodpovídalo reálnému využití území** a vedlo by k právní i stavební nejistotě obyvatel.

- Tento krok by znamenal **degradaci existující zástavby** a mohl by omezit legální údržbu, modernizace nebo případné připojení na infrastrukturu.

3. Urbanistická a územní návaznost – přirozené napojení na Hvězdárnu• Území Lahovské je urbanisticky i dopravně logicky navázáno na oblast Hvězdárny, která má charakter zahradního města.

- Naopak připojení k Třešňovce, která je **typickou zahrádkářskou kolonií**, je **nepřiměřené** – z hlediska typologie zástavby, velikosti parcel i míry zastavění.

- Lahovská by proto měla být chápána jako **přechodová zóna** mezi rekreační a obytnou oblastí, nikoli jako čistě zahrádkářská osada.

4. Zachování rekreačního a krajinného rázu• Současná podoba Lahovské má charakter **nízké zástavby v zeleni**, která plní i **rekreační a krajínotvornou funkci**.

- Zachování režimu „stavby pro individuální rekreaci“ respektuje tento ráz, zatímco přearažení na zahrádkářské osady by znamenalo **zánik charakteristického prostředí** a nerespektování historického vývoje oblasti.

5. Soulad s principy MPP – kompaktní město, polycentrický rozvoj• MPP deklaruje podporu **kompaktního, polycentrického a udržitelného města**.

- Lahovská již dnes tvoří **kompaktní obytný celek** s existující dopravní obslužností a návazností na občanskou vybavenost.
- Degradace území by **šla proti principům metropolitního plánování** – místo kultivace stabilizovaného území by došlo k jeho znehodnocení.

6. Neoprávněné rozdělení území podle vedení vysokého napětí

Současný návrh Metropolitního plánu uměle rozděluje území Lahovské na severní a jižní část podle vedení vysokého napětí. Toto rozdělení **nemá urbanistickou logiku**, komplikuje jednotný rozvoj lokality a brání koordinované transformaci celého území. Je proto nutné zrušit toto umělé rozpůlení a zachovat území jako jeden funkčně propojený celek.

7. chybná změna popisu v I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Západní část lokality 816 od ulice K Višňovce je v návrhu Metropolitního plánu 2025 **chybně označena jako „zahrádková osada“ a určena pro nestavební rekreační využití**. Toto označení je v **rozporu se skutečným stavem území**, jeho historickým vývojem a principy územního plánování. Historicky je nazývána Lahovská a na rozdíl od Třešňovky nikdy zahrádkářskou osadou nebyla.

Ve skutečnosti se jedná o **rekreační a trvale obývanou zástavbu s charakterem zahradního města**, která má **asfaltovou komunikaci, plnou infrastrukturu: vodovod, elektřinu, několik linek autobusu**. Většina objektů je **trvale obývána** a splňuje parametry staveb pro individuální rekreaci s možností plnohodnotného bydlení.

Nová klasifikace **popírá historický vývoj, degraduje charakter území a diskriminuje obyvatele** oproti obdobným lokalitám, například zahradní města Lahovská a Hvězdárna, které jsou vedeny jako obytné území.

Požadujeme:

1. **Navrátit západní část oblasti 816 od ulice K Višňovce** do kategorie „zahradní město / plochy pro individuální rekreaci s možností trvalého bydlení“.
2. **Upravit text části „I/ Současný stav a východiska řešení“** tak, aby odpovídal realitě a urbanistickému charakteru území.
3. **Zpřesnit regulativy** tak, aby umožňovaly legální rekonstrukce a rozumný rozvoj stávajících objektů.

Právní odůvodnění:

- **§ 18 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.)** – územní plán musí vycházet z existujícího stavu a převažujícího charakteru území. Označení západní části lokality 816 od ulice K Višňovce jako „zahrádková osada“ je s tímto v rozporu.
- **Zásady územního plánování** – Metropolitní plán má reflektovat kontinuitu funkčního využití a umožnit udržitelné rozvíjení existujících obytných struktur. Současné přeřazení území do kategorie „nestavební rekreace“ je v rozporu s těmito zásadami.
- **Princip rovného přístupu** – odlišné označení lokality 816 oproti obdobným zahradním městům porušuje princip rovného přístupu obyvatel k rozvoji jejich území a možnosti legálního užívání nemovitostí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025790

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 857

Podatel | **SEKYTOVÁ MILENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSHODI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 64hwxthw

Lokalita | 114

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Připomínka k Metropolitnímu plánu – ulice Pod Písečnou

Odůvodnění

Žádáme o zvážení snížení dopravního zatížení v ulici Pod Písečnou, která se nachází v lokalitě s charakterem malé vesnice uprostřed Prahy. Jedná se o klidnou oblast v bezprostřední blízkosti přírodního parku Drahaň–Troja, kde se obyvatelé cítí bezpečně a kde dosavadní nízký provoz významně přispívá ke kvalitě života.

V této ulici není možné zvýšit automobilový provoz, a to z následujících důvodů:

Nedostatečná kapacita a stav komunikace

Ulice je již nyní dopravně zatížená nad své možnosti. Silnice je úzká a ve špatném technickém stavu – často je problém, aby se zde vyhnula i dvě osobní vozidla, natož vozidla větších rozměrů. V ulici zcela chybí chodníky, což výrazně ohrožuje chodce, rodiče s kočárky, cyklisty i další uživatele.

Geologická rizika a nestabilní podloží

Pozemky v této oblasti mají písčité a celkově problematické podloží, některé sousední pozemky jsou ve svahu. Existuje znalecký posudek soudního znalce z roku 2000 (v oboru geologie, mechanika hornin a vlivy dobývání na povrch), který upozorňuje na nejistotu geologického profilu a na riziko vzniku vodorovných a svislých posunů při výstavbě. Tyto posuny byly v minulosti zaznamenány u všech okolních objektů v souvislosti s ražením kanalizace. Náš dům se nachází cca 30 m severně od projektovaného tunelu metra na trase C (úsek Nádraží Holešovice–Ládví).

Špatný stav kanalizace a probíhající rozsáhlé opravy

Kanalizace v ulici Pod Písečnou je ve velmi špatném stavu a aktuálně probíhá její rozsáhlá oprava, jejíž dokončení je v nedohlednu. V okolí je často cítit zápach jak přímo z ulice, tak z vedlejšího pozemku č.p. 969. Technická infrastruktura je tedy již nyní dlouhodobě nevyhovující a zvýšení dopravy by tuto situaci ještě zhoršilo.

Závěr

S ohledem na popsané technické, bezpečnostní i geologické limity žádáme, aby Metropolitní plán zachoval stávající nízkou dopravní zátěž v ulici Pod Písečnou a neumožňoval její navyšování. Jakékoli zvýšení provozu by vedlo k výraznému zhoršení bezpečnosti a kvality života místních obyvatel a mohlo by způsobit i další škody na okolních nemovitostech a infrastruktuře.

Podatelé**Vyhodnocení**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že intenzita dopravy ve vazbě na stavebně-technické provedení komunikace je pod podrobnost územního plánu.

Připomínka

ID 3025799

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02A2V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 65spaypi

Lokalita | 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lokalita 173/Černý Kůň – souhlasná námítka k podrobnějším regulativům transformační plochy 411/173/2513

Vyjádření

Jako vlastník převážné části pozemků transformační plochy 411/173/2513 v lokalitě 173/Černý Kůň souhlasíme v návrhu MPP ve vymezené transformační ploše 411/173/2513 s podrobnějšími regulativy prostorového uspořádání.

Nesouhlasné námítky k výškové regulaci věží a k rozsahu vymezené transformační plochy jsou v samostatném podání.

Odůvodnění

Podrobnější regulativy v transformační ploše 411/173/2513 v lokalitě 173/Černý Kůň odpovídají a jsou v souladu s aktuální studií zástavby projednanou a schválenou MČ Praha 12.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námítky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námítky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být

uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3029141

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02AL8

Identifikátor podání Portálu Pražana | kg7k384t

Lokalita | 103, 104

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Lokalita 103/Strašnice – souhlasná námítka k výškové regulaci transformační ploše 411/103/2591

Vyjádření

Jako vlastník pozemků transformační plochy 411/103/ 2591 v lokalitě 103/Strašnice souhlasíme v návrhu MPP s výškovou regulací transformační plochy 411/103/2591 pro nově navrženou zástavbu na této ploše.

Odůvodnění

Vymezení transformační plochy 411/103/ 2591, její využití, podrobnější regulativy a zejména výšková regulace pro nově navrženou zástavbu na této ploše je v souladu s podkladovou studií pro navrženou změnu ÚP SÚ HMP č. Z 3743 ve vlně 47 a jejím projednáváním.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námítky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námítky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být

uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravil ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3029140

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02AL8

Identifikátor podání Portálu Pražana | kg7k384t

Lokalita | 103

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Lokalita 103/Strašnice – souhlasná námítka k transformační ploše 411/103/2591

Vyjádření

Jako vlastník pozemků transformační plochy 411/103/ 2591 v lokalitě 103/Strašnice souhlasíme v návrhu MPP s vymezením transformační plochy 411/103/ 2591, jejím využitím, podrobnějšími regulativy a výškovou regulací pro nově navrženou zástavbu na této ploše.

Odůvodnění

Vymezení transformační plochy 411/103/ 2591, její využití, podrobnější regulativy a výšková regulace pro nově navrženou zástavbu na této ploše je v souladu s podkladovou studií pro navrženou změnu ÚP SÚ HMP č. Z 3743 ve vlně 47 a jejím projednáváním.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být

uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3030174

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ5I7J

Identifikátor podání Portálu Pražana | qt9y2apy

Lokalita | 197

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Transformační plocha 411/197/2198 - zvýšení podrobnější regulace (navýšení koeficientu základní podlažnosti)

Vyjádření

Požadujeme v návrhu transformační plochy P163 – 411/197/2198 v lokalitě 197/Krč vyšší podrobnější regulaci spočívající v navýšení koeficientu základní podlažnosti z 3,0 na 4,0 (Vz) a to na základě a v souladu se zpracovanou a Městskou částí projednanou urbanistickou studií projektu Společenská zahrada, v území mezi ul. U společenské zahrady a Vídeňská. Tato studie byla projednána a schválena Komisí pro územní rozvoj RMČ Praha 4, dne 26.5.2025 pod bodem 3.

Transformační území by tak bylo nově definováno **P163 – 411/197/2198, (04) 35x4,0 25/5/5.**

Odůvodnění

Společenská zahrada je území s výraznou změnou zapojení do organismu metropole. Kdysi zapomenutý kout na okraji města se posílením kapacity Vídeňské a zejména výstavbou stanice metra D v pohodlné docházkové vzdálenosti stává místem více než vhodným pro výstavbu. Společenská zahrada je přechodovým územím mezi nově vznikajícím místním centrem kolem stanice metra a stávajícím strukturou zahradního města. Tlak na zcela správné vyšší využití je zřejmý, přesto studie Společenská zahrada kapacity dokáže HPP i výšky budov udržet na hranici definované návrhem Metropolitním plánem (MP) a zároveň přináší veřejný prostor formou tvorby centrálního náměstí, parkové úpravy a vymezení kapacity pro veřejné stavby. Celkově tak lze upřesnit koeficient nově zveřejněného MP dle projednané a schválené podkladové urbanistické studie od Qarta architektura na území definované kódem P163-411/197/2118, (04) 35x3,0 25/5/5 na (04) 35x4,0 25/5/5.

Náš požadavek vychází i z cílů Zásad územního rozvoje (ZÚR) hl. m. Prahy, které identifikují potřebu navyšování ploch pro bydlení jako jednu z klíčových priorit metropolitního rozvoje.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Množství regulovaných hrubých podlažních ploch bylo stanoveno na základě jednotné metodiky a odvozeno od míry využití dané ÚP SÚ. Nadto byla kapacita navýšena, aby bylo kompenzováno zatížení parametrickou regulací, která byla nově v ploše stanovena. Na základě jednotné metodiky by tak navýšení vedlo k doplnění podmíněnosti plánovací smlouvou, což bylo prověřováno.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu

MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravil ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky.
Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3030381

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02AYF

Identifikátor podání Portálu Pražana | rgdyxqwf

Lokalita | 339

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Lokalita 339/Malvazinky - souhlasná námitka k transformační ploše 411/339/2566

Vyjádření

V návrhu MPP, jakou vlastník pozemku, souhlasíme v lokalitě 339/Malvazinky s transformační plochou 411/339/2566 včetně související podrobnější regulace.

Odůvodnění

Transformační plocha 411/339/2566 včetně související podrobnější regulace je v souladu se studií projednanou MČ Praha 5 a pořizovatelem ÚP SÚ HMP a s projednávanou změnou ÚP Z 3104/10.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3030382

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02BCA

Identifikátor podání Portálu Pražana | rgjrh3c

Lokalita | 899, 219

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Lokalita 219/Jinonice - importovaná - Připomínka 13

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Zvýšení výškové regulace v namítané části lokality 219/Jinonice - v souvislosti s vytvořením nové transformační plochy.

Požadujeme zvýšení výškové regulace ve vyznačených čtvercích lokality 219/Jinonice na úroveň odpovídající stávajícímu stavu v této lokalitě (v souvislosti s vytvořením požadované nové transformační plochy), a to hodnotu 4 (6). Souběžně s touto námitkou podáváme námitku na vytvoření nové transformační plochy mezi ulicemi Na Pomezí a Klikatá v lokalitě 219/Jinonice, která by adekvátně reagovala na faktický stav v lokalitě.

Odůvodnění

Jsme vlastníky nemovitostí - parcel a objektu - zapsaných na LV č. 494 k.ú. Jinonice. Stávající objekt na našem pozemku a objekty na sousedních parcelách v lokalitě neodpovídají charakteru zástavby s vesnickou strukturou. Pozemky v lokalitě, zejména mezi ulicemi Na Pomezí a Markova, jsou velmi svažité a vzhledem k tomu dosahuje výškový rozdíl na pozemcích mezi horní úrovní upraveného terénu a spodní úrovní upraveného terénu běžně i několika podlaží. Výška objektů na našem pozemku a i na ostatních pozemcích v lokalitě se standardně pohybuje na výškové úrovni 4-5 NP. V současné době probíhají stavební řízení na výstavbu/dostavbu objektů na

sousedních pozemcích, které tuto hladinu dokonce ještě zvyšují. V současné době připravujeme projekčně záměr rekonstrukce stávajícího objektu a dostavby nového objektu na našem pozemku. Návrh našeho záměru jsme již kladně konzultovali s MČ Praha 5. V příloze připojujeme jako průkaz stávajícího stavu aktuální výkresy podkladů UAP 2022 pro popisovanou lokalitu, nadhledový pohled na lokalitu a pohled z ulice Markova směrem k našemu objektu v ulici Na Pomezí. Navržená výšková regulace MPP pro tuto část lokality je zřejmým omylem, standardní výška objektů v této lokalitě je cca 4 NP. Proto oprávněně požadujeme úpravu návrhu MPP popisované lokality na úroveň odpovídající faktickému současnému stavu a logicky požadujeme pro nově vytvořenou transformační plochu zvýšenou výškovou regulaci na hodnotu odpovídající faktickému stavu 4(6).

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3025801

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 861

Podatel | **ZÁRUBOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R0H

Identifikátor podání Portálu Pražana | 66s7397d

Lokalita | 518, 711

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Chybně uvedená výšková regulace

V označených čtvercích jsou domy o 4 plnohodnotných podlažích

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030213

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 861

Podatel | **ZÁRUBOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSDBN

Identifikátor podání Portálu Pražana | qvb8ms6c

Lokalita | 892, 168

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výstavba Plzeňská

Vyjádření

411/168/2636

Připomínka k možnosti blokové výstavby jako výškové regulace, která v tomto území umožní výstavbu bloků o 6 nadzemních podlaží je zde nevhodná a je v přímém rozporu s textovou částí tohoto nového Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Jak vyplývá z textové části tohoto návrhu Metropolitního plánu v bodě Cílový charakter lokality má být dosaženo: "... zajištění přístupné sítě veřejných prostranství a její propojení s parkem Motolské rybníky, posílení propojení se sousedními parkovými lokalitami, s lokalitou Vily Motol"

Z grafického plánu však vyplývá, že v území bude povolena výstavba o výšce 6 nadzemních podlaží, a to vzhledem k relativně úzkému půdorysu lze předpokládat jedině v bloku podél ulice Plzeňská.

Plán tedy není schopen zajistit, aby nedošlo ke znepřístupnění území směrem k přírodnímu parku a de facto k jeho "privatizaci" pro majitele budoucí zástavby. Tak jako k tomu došlo v minulosti v případě developerského projektu Koti Greeneen Motol. To je v přímém rozporu s textovou částí a s potřebami města a jeho obyvatel.

Výstavba domů o 6 nadzemních patrech překoná svou výškou kótu 300 m n.m, čímž pohledově zcela odstíní lesopark a přírodní park a připraví o benefity tohoto významného prvku pro životní prostředí celé údolí, přilehlé sídliště a dvě nemocnice.

Hlavní důvody, proč je návrh nevyhovující je však zvýšení hlukové zátěže okolí. Doposud bylo toto území definováno jako pás izolační zeleně, nyní lze očekávat, že bloky domů budou nutně odrážet hluk na protilehlou stranu údolí, kde je sídliště, vilová čtvrť a především 2 obrovské nemocnice. (Ve výše zmíněném již realizovaném projektu Koti GM byly dokonce na ochranu obyvatel 4 domů vystavěny obří protihlukové stěny severním směrem, tj. relaxační zóna Motolské rybníky, což je z urbanistického hlediska naprosto absurdní, což je právně možné.) I v textové části k tomuto území **300 / Využití území** je uvedeno, že "... S ohledem na předpokládané zastavěné uspořádání lokalita, která hlukovou zátěží tzv. chráněné zástavby ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví..." To znamená, že tvůrci plánu si uvědomují vysokou míru hluku ve zdejší lokalitě, ale v grafické části je povolena tato skutečnost nerespektovat. V této souvislosti je třeba důrazně připomenout, že se území nachází přímo pod LETECKÝM KORIDOREM, vedlejší přistávací dráha mezinárodního Letiště Václava Havla v Ruzyni, která je stále častěji využívána, a to již několik měsíců v roce iv noci. V sousedství lokality je velká tramvajová vozovna, o frekvenci Plzeňské ulice, včetně tramvajové trati netřeba polemizovat.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra

bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025802

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 862

Podatel | **Jana Vitáková, advokátka**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JQF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 66vbi8e3

Lokalita | 154, 369, 556, 771, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Areál ČTK - výšková regulace

Vyjádření

ČTK má ve vlastnictví následující pozemky v k.ú Záběhlíce: p. č. 2225/144, 2385/1, 2385/10, 2385/13, 2385/14, 2385/15, 2385/16, 2385/35, 2385/38, 2385/39, 2385/40, 2385/41, 2385/42, 2385/43, 2385/44, 2385/62, 2385/70, 2385/84, 2385/93, 2385/103, 2385/104, 2385/105, 2385/106, 2385/107, 2385/108, 5861/1 a 5867/5 a na některých z nich umístěné stavby tvořící jejich součást, a to stavbu č.p. 2389 (stavba stojí na pozemku p.č. 2385/10), č.p. 3124 (stavba stojí na pozemku p.č. 2385/42), č.p. 3160 (stavba stojí na pozemku p.č. 2385/62), č.p. 31338 (stavba stojí na pozemku p.č. 2385/70) stavba bez č.p./č.e. (stavba stojí na pozemku p.č. 2385/103, 2385/104, 2385/105, 2385/106, 2385/107) („**pozemky**“).

ČTK tímto podává podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, připomínku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, zveřejněnému k veřejnému projednání.

Tato připomínka se týká všech výše uvedených pozemků s výjimkou pozemku p.č. 2385/1 (mezi Jižní spojkou a kolejemi), které se dle návrhu Metropolitního plánu nacházejí v režimu prostorové regulace s maximální podlažností 4, což je v rozporu nejen se současnou zástavbou, protože stavby tvořící součást pozemků vystavěné v 70. letech 20. století mají až pět podlaží, taktéž to nekoresponduje s parametry okolní zástavby a jeví se jako omezující pro udržitelný rozvoj daného území.

ČTK navrhuje úpravu Metropolitního plánu spočívající v navýšení maximální podlažnosti na uvedených pozemcích na 6 a zohlednění specifik této územní soustavy, včetně navazující komerční a bytové funkce v kontextu sídlištní struktury, kde je

povoleno až 8 podlaží, dále svažitosti terénu a charakteru území umístěného u Jižní spojky, na jejímž okraji mohou být v budoucnu umístěny budovy pro administrativní či obchodní využití a až za nimi, případně ve vyšších patrech budov se dá uvažovat o prostorech pro rezidenční využití.

Odůvodnění

Pozemky ČTK (dle LV 2881 v k. ú. Záběhlíce) představují typický brownfield uvnitř zastavěného území Prahy, jehož transformace na polyfunkční zástavbu s aktivním komerčním parterem a rezidenčními jednotkami v nadzemních podlažích je plně v souladu s urbanistickou koncepcí Metropolitního plánu. Smyslem územního plánování není konzervovat stávající – a v tomto případě urbanisticky nevhodnou – zástavbu, ale vytvářet podmínky pro rozvoj města v hranicích veřejného zájmu a hodnot území. Stávající objekty na předmětných pozemcích nevytvářejí uliční hrany, nepředstavují aktivní parter ulice a efektivně nevyužívají urbanizované území; rovněž uspořádání souvisejících ploch parkoviště, veřejné zeleně a prostranství nepřispívá k „městotvorné“ struktuře zástavby.

Metropolitní plán přitom ve své textové části výslovně podporuje vkládání nových vrstev zástavby do otevřených struktur sídlišť, zvýšení intenzity využití území a posílení typického charakteru lokalit, a to při minimálních nárocích na obsluhu území a s důrazem na udržitelný rozvoj.

Okolí pozemků zahrnuje modernistickou zástavbu o 8 NP (ulice V Korytech), komerční a produktivní areály mezi ulicemi Jesenická a Žirovnická (3–6 NP), administrativní objekty ČTK (do 5 NP) a bytové viladomy s rodinnými domy. Požadované rozmezí 6 NP reflektuje tento kontext, zohledňuje terénní svah (10 m převýšení) a umožňuje srovnatelnou podlažnost bez konfliktu s vilovou zástavbou.

Aktuální návrh Metropolitního plánu zachovává v Záběhlících regulaci s maximální podlažností 3 pro tuto lokalitu, bez navýšení. Tato regulace brání intenzifikaci brownfieldů a polyfunkčnímu rozvoji, což je v rozporu s demografickými prognózami do roku 2050 (potřeba až 350 tisíc nových bytů) a principy efektivního využití stávající infrastruktury a upřednostnění rozvoje stávajícího města před plošným zvětšováním zastavitelných ploch v otevřené krajině.

Vyhledávání v geoportálu Prahy a návrhu Metropolitního plánu neukazuje změny pro pozemky a lokalita zůstává v zóně s omezenou výškou, zaměřenou na ochranu charakteru Prahy 10, ale bez zapracování místních připomínek na intenzifikaci

Stanovení výškové regulace pouze podle parametrů stávající přežité a nevhodně se jevící komerční zástavby, která je z hlediska budoucího využití urbanisticky problematická, postrádá věcné odůvodnění a je v rozporu s požadavky nadřazených dokumentací na efektivní využívání zastavěného území, hospodárné využívání veřejné infrastruktury a zajištění udržitelného rozvoje.

Zvýšením výškové úrovně zástavby dojde k naplnění požadavku efektivního využívání zastavěného území a existující veřejné infrastruktury, aniž by bylo dotčeno stávající využití plochy; naopak se tím umožní rozvoj komerčního a občanského vybavení v rámci obytného území a vytvoření městského prostředí s kvalitním veřejným prostorem, uliční sítí a aktivním parterem v návaznosti na okolní sídlištní strukturu a veřejnou zeleň.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ve věci požadavku byla provedena úprava pouze u jižního čtverce výškové regulace, a to z 3 RNP na 4 RNP. V jižní části vymezených čtverců výškové regulace dochází k přechodu struktur, a to modernistické a struktury zahradního města. S ohledem na typologii zástavby včetně výškové hladiny zástavby se jedná o rozdílné prostorové uspořádání. Navržená výšková regulace je adekvátní s ohledem na rozhraní jednotlivých struktur (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP) a okolní, navazující zástavbu.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace ostatních čtverců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu

v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek

byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025803

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 863

Podatel | **KOZÁK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYX98I

Identifikátor podání Portálu Pražana | 66xzjw4x

Lokalita | 387

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lokalita 387/Lahovská

Vyjádření

Vyjadřuji plný souhlas

Odůvodnění

V dotčené lokalitě trvale bydlím s manželkou a žijeme zde již více jak 20 let, vlastníme zde RD a pozemky.

S předloženým návrhem jsme plně spokojeni jak pro možnost prožití klidného zbytku našeho života (oba jsme přes „70“), tak pro užití těchto nemovitostí našimi dětmi a vnoučaty. Především možnost řešení jejich bytové problematiky, navíc v krásném a zdravém prostředí „zahradního města“, s již existující kompletní dopravní obslužností a komplexními službami v blízkých centrech Prahy 16.

Toto naše přesvědčení umocňuje obsah jednotlivých „Odůvodnění vymezení a regulativů lokality“, jak jsou uvedeny na Křycím listě 387/Lahovská.

S pozdravem

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025815

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 866

Podatel | **VÁVROVÁ ANDREA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S3V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ac73h55

Lokalita | 334

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Stodulky-Zelene prostupy pro zver

Vyjádření**Zelené koridory Stodůlky**

V Metropolitním plánu jsou oproti aktuálnímu plánu zrušeny prostupy pro zvěř, které v Lokalitě K Vidouli a nejbližším okolí existovaly.

Odůvodnění

Kat.úz. Praha -Stodůly: Na Vašem kontaktním místě mi bohužel nikdo nebyl schopen vysvětlit, proč aktuálně existující zelené koridory prostupu pro zvěř v Praze Stodůlkách (například v ulici Jindrova, Márova, K Hájkům, ale nejen na nich) z Nového Metropolitního plánu úplně zmizely. Při kontole, zda toto bylo na Magistrátu hl.m. Prahy schváleno, jsme nikde nenašla, že by takovato změna byla schválena.

Žádám proto, aby zelené plochy existující v současném Metropolitním plánu byly promítnuty i do nově vznikajícího Metropolitního plánu. Není možné zmenšovat pražská zelená území bez řádného projednání a schválení volenými orgány města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, byla zejména úprava polohy významné cyklotrasy (stav), tj. nikoliv úprava prostupů pro zvěř (mimo podrobnost MPP), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu;

tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025817

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 868

Podatel | **ROČEK VOJTĚCH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDK9FM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6achf4uj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Stavte velké baraky, ať mají lidé kde bydlet

Vyjádření

Kategoricky nesouhlasím s výškovým limitem 100m na budovách mimo úplně historické centrum. Dostavte Pankrác, nechte Prahu rozvíjet a žít.

Odůvodnění

Nechceme být Disneyland pro turisty a podivný skanzen!

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 93, se netýkaly možnosti navýšení výškového limitu nad 100 m dle požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace je v Metropolitním plánu stanovena jako koncepční nástroj kompozice města a ochrany panoramatu, nikoli pouze historického centra. Ochranu památkových hodnot a výklad veřejného zájmu v této oblasti uplatňuje dotčený orgán státní správy - Ministerstvo kultury, na jehož závazný požadavek byl tento limit v Metropolitním plánu stanoven.

Metropolitní plán vytváří rámec, který umožňuje tento veřejný zájem uplatňovat a současně doplňovat strukturu města výškovými budovami v místech se stanovenou hladinou věží za stanovených podmínek. Regulace tedy nevylučuje vertikální rozvoj, ale soustřeďuje jej do vymezených poloh v souladu s koncepcí Metropolitního plánu.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto

podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3025823

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 872

Podatel | **Nové Vysočany III, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03I9Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6dh27rik

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vyjádření k návrhu Metropolitního plánu zveřejněnému dne 20. 10. 2025 za společnosti Nové Vysočany III s.r.o. (IČO: 17070414)

Vyjádření

K návrhu Metropolitního plánu zveřejněnému dne 20. 10. 2025 nemáme žádné připomínky z hlediska plánovaného rozsahu výstavby.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026414

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ0BZT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9gd7vzyh

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Článek 167 - souhlas

Vyjádření

Souhlasíme s článkem 167 Nedokončené záměry.

Odůvodnění

Článek 167 Nedokončené záměry zajišťuje kontinuitu a předvídatelnosti v území.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3027476

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS39

Identifikátor podání Portálu Pražana | e3xuttfc

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Článek 167 - souhlas

Vyjádření

Souhlas s čl. 167.

Odůvodnění

Článek pomáhá zajistit kontinuitu a předvídatelnost v území. Pokud by nebyla kontinuita zachována, vznikla by majitelům pozemků významná finanční újma.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025827

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 875

Podatel | **KUPEC MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01C75

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6dmkpaxj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Plán počítá s přibližně 0,5 mil. nárůstem obyvatel a velkou výstavbou, nepočítá však s adekvátní vybaveností. Ve velkém se všude staví, ale bez odpovídající infrastruktury. 1/V nově plánovaných územích není vymezeno konkrétní území pro školky, školy, zdravotnická zařízení, nemocnice, hřiště, parky. Je nutné toto území vždy pevně vymezit a to nejlépe v ideální části dané lokality. Je potřeba před plánovanou výstavbou, nebo současně s výstavbou vybavenost kolaudovat. 2/Nemocnice - v plánu nejsou plánované nemocnice. Na 100 tis. obyvatel je potřeba velká nemocnice, tzn. je potřeba 5 nemocnic. 3/Mobilita- plán vůbec neřeší dopravu. S každou novou výstavbou je nutné navýšit současnou dopravní infrastrukturu, jak kvalitní městskou dopravu, tak silniční. Nejsou zde vůbec v plánu podzemní parkovací místa, která by zlepšila kvalitu ulic. 4/Technická infrastruktura. Plán nepočítá s navýšením kapacit - zásobování vodou, čistírna odpadních vod, kapacita energetických kapacit. Celkově dochází k významnému úbytku nezastavitelných území. Město by si mělo rozhodně nechat v každé části města rezervu takovýchto území pro svůj rozvoj a vývoj. Zároveň se pod zastavitelná území dostala v novém plánu řada volných ploch a parčíků, které je nutné zachovat.

Odůvodnění

V současné době při bytové výstavbě nevzniká téměř žádná infrastruktura. Noví obyvatelé využívají infrastrukturu současných stabilizovaných území, která je obvykle již na maximu svého využití, nebo nedostačuje. Např. na Praze 3 jsou již nyní přeplněné parky, cca 25% dětí se v Praze nedostane do školky, na gymnázium je v Praze se dostat téměř nemožné. Městská doprava je ve špičce přeplněná, např. tramvajová linka č.9 ze Spojovací je již nyní přeplněná. Začíná se stavět Nákladové nádraží Žižkov, ale infrastruktura se žádná další neplánuje. Noví obyvatelé využívají pouze současnou již nedostačující infrastrukturu a každá nová

výstavba zhoršuje kvalitu života obyvatel Prahy. Zároveň díky PSP se u nové výstavby buduje naprostý nedostatek parkovacích míst. Není možné navrhovat rušení komunikací - centrální magistrály, jestliže neexistuje náhrada a současná tepna ani nedostačuje. Nejdřív je třeba dostatečnou a celkově lepší dopravní infrastrukturu vybudovat a pak něco popř. rušit.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na nové vymezení ploch veřejné vybavenosti a parků byl pořizovatelem a zpracovatelem opětovně prověřen ale nebude reflektován, jelikož návrh Metropolitního plánu je již vymezuje v dostatečném rozsahu.

Metropolitní plán vymezuje síť veřejné vybavenosti: samostatné lokality veřejné vybavenosti s prioritou metropolitní vybavenosti s dostatečnými prostorovými rezervami pro její rozvoj, včetně nemocnic, dále plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti, vybavenost vymezenou bodem a stanovuje minimální podíl občanské vybavenosti v transformačních a rozvojových plochách prostřednictvím koeficientu OV_{min}. Stávající síť vybavenosti je určena k zachování. Veřejná prostranství a parky jsou vymezovány grafickými a parametrickými regulativy jako součást struktury města, včetně hierarchie městských parků, parků vymezených bodem a stanovení koeficientů veřejných prostranství v transformačních a rozvojových plochách.

Výměry nově navržené občanské vybavenosti byly v kap. 9 odůvodnění a příloze 09.10.15 prověřeny a vyhodnoceny jako dostatečné vzhledem k navrženým kapacitám Metropolitního plánu. Metropolitní plán současně vytváří rámec pro uzavírání plánovacích smluv, které umožňují zajištění konkrétní realizace veřejné vybavenosti v návaznosti na rozvoj území. Dále je přípustné umísťovat další občanskou vybavenost v obytném využití i bez přímého vymezení.

Metropolitní plán vymezuje P+R jako nástroj zachycení vnější individuální automobilové dopravy ve vazbě na kapacitní veřejnou dopravu, což ulehčí komunikační síti. Podzemní parkování a parkování rezidentů je mimo podrobnost Metropolitního plánu.

Kolejová doprava (metro, železnice, tramvaje) je v hierarchii systému prioritní a tvoří páteř mobility, na kterou je navazován rozvoj území. Současně MPP navazuje na nadřazené stavby, zejména Pražský a Městský okruh, jejichž úkolem je převzít tranzitní dopravu mimo vnitřní město. Úpravy konkrétních komunikací jsou posuzovány

v kontextu celkové dopravní struktury. Cílem plánu je stabilizace a dlouhodobá vyváženost mezi jednotlivými druhy dopravy, nikoli zhoršení její funkčnosti. Kapacita dopravní infrastruktury je dostatečná a adekvátní předpokládanému rozvoji města, dílčí dopravní opatření jsou ale mimo podrobnost Metropolitního plánu.

Návrh Metropolitního plánu navazuje na strategické dokumenty města, mimo jiné na Plán udržitelné mobility. Komplexně byl návrh Metropolitního plánu z hlediska dopadu na životní prostředí a udržitelný rozvoj posouzen v dokumentaci VVURÚ.

Metropolitní plán vytváří územní podmínky pro rozvoj a zkapacitnění technické infrastruktury. V textové části kapitoly Technická infrastruktura je stanoveno, že Metropolitní plán vymezuje koridory a plochy technické infrastruktury a zajišťuje jejich územní ochranu pro budoucí rozvoj. Rozsah vymezené technické infrastruktury je adekvátní rozvoji města i regionu, což je jednak v bilancích TI posouzeno v rámci odůvodnění, ale jednak bylo připomínkováno a upraveno dle strategických plánů rozvoje jednotlivých subsystémů a dle konkrétních připomínek správců sítě a oprávněných investorů, případně na základě stanovisek DO.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3025833

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Lokalita | 597, 080

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 10

Vyjádření

10

Část lokality 080 U Letova podél Kbelské ulice je vhodné vymezit jako nezastavitelné území a součást krajinného rozhraní tak, aby nedocházelo ke srůstání samostatných sídel a souvisle zastavěného území města.

Odůvodnění

Jedním ze základních principů Metropolitního plánu je omezit rozrůstání města do otevřené krajiny a posilovat dostřednost města. Praha se kompozičně skládá z kompaktního souvisle zastavěného území a mnoha samostatných sídel (vesnic) usazených do krajinného rámce. Tento princip je třeba rozeznat a nadále posilovat. Letňany, dodnes v podstatě samostatné sídlo ale díky navrženým transformačním plochám s Prahou srostou, přestože některé z ploch nejsou v platném územním plánu vymezeny pro zástavbu. Pro rozvoj stávající kompozice přitom stačí nezastavovat relativně úzký pás okolo dálnice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pro lokalitu 080/Nové Letňany se pořizuje Územní studie VRÚ Letňany-Kbely, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Návrh územní studie vychází z pořizované změny ÚP Z 3842 a respektuje vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch v této změně. Dle územní studie je v souladu s připomínkou vymezeno souvislé nezastavitelné území

podél Kbelské ulice v podobě parkově upravené plochy o přibližné šíři 40m. V tomto koridoru jsou vedeny sítě technické infrastruktury a je nutné respektovat jejich ochranná pásma - z toho důvodu není ani v tomto území výstavba možná. Dále uvádíme, že celé území je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, kde budou základní požadavky na vymezení stavebních a nestavebních bloků závazně zakotveny, a to na základě podkladu územní studie.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3025834

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 11

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

11

Požaduji prověřit vymezení lokalit s lineární strukturou s ohledem na transformaci města, a to hlavně v centrální oblasti Prahy, aby bylo možné v klíčových územích dopravní stavby zakrývat a nadstavovat plnohodnotným smíšeným městem, jehož součástí se přirozeně stane i koridor dopravní stavby.

Odůvodnění

Nádraží (a dopravní stavby obecně) mohou být katalyzátory rozvoje města a okolo nich se mohou vytvářet nová přirozená lokální centra. Lineární lokality jsou správným nástrojem pro většinu území Prahy, v některých specifických případech ale budoucí rozvoj území jejich navržený charakter zastaví. Návrh Metropolitního plánu by měl prověřit vymezení lineárních lokalit v blízkosti budoucích transformačních ploch a umožnit vznik hybridních struktur s integrovanou dopravní stavbou. Jako příklad lze uvést plochy Nádraží Holešovice, železniční koridor na Bohdalci a v Korytech nebo lokalitu Hlavního nádraží.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025835

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Lokalita | 103

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 12

Vyjádření**12**

Je vhodné prověřit a lépe definovat okolí metra Strašnická, k doplnění přirozené struktury města a k vytvoření nového středu Strašnic. Bylo by vhodné, aby součástí úprav byla i historická školní budova a park 123/103/2040, který je vhodné zrušit, zastavět vhodnou zástavbou a využít pro dostavbu druhého vestibulu metra. Park zde nemá význam, Praze chybí pozemky pro městskou bytovou výstavbu.

Odůvodnění

Okolí metra Strašnická by mohlo být budoucím centrem Prahy 10. Zásadní dopravní uzel a střed heterogenní struktury, kde se v jednom místě setkává zástavba různých charakterů, je v dnešní době zanedbaný. Jeho potenciál je neuvěřitelně velký, ale Metropolitní plán musí být v jeho regulaci co nejvíce flexibilní. Součástí budoucího nového veřejného prostoru s případnou velkou občanskou stavbou může být i budova Strašnické školy. Je nutné také zvážit, zda udržovat malý parčík nad bývalými vilami zbořenými při výstavbě metra, který byl původně určen pro stavbu radnice. I ten by mohl být zastavěn, hodnotu má i případný nový vestibul metra do území parku vyústěný. Park je možné přesunout nebo nahradit jiným v okolí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení Městské parkové plochy zahradní je zcela v kontinuitě ÚP SÚ HMP, ve kterém je na předmětných pozemcích vymezena plocha

s rozdílným způsobem využití ZP - parky, historické zahrady, hřbitovy.

Metropolitní plán navrhuje u stanice metra Strašnická náměstí lokalitní úrovně, na které navazuje zmíněna městská parková plocha zahradní. Lokalita Strašnice je charakterem spíše residenční čtvrtí s nízkou až střední podlažností budov (typická podlažnost 5), než jako městské centrum. Vymezení centra v okolí metra Strašnická by mohlo negativně ovlivnit oblast Strašnic ve smyslu jeho charakteru. Dle územně analytických podkladů HMP v daném místě není vyznačena tzv. "plocha potenciálu recyklace území". Pro jiné využití předmětného místa je nutné podrobnější prověření a posouzení, zvláště v souvislosti podzemního trasování dopravní infrastruktury (metra), které je limitováno ochranným pásmem s podmíněností případné výstavby. Místo nebylo prověřeno formou změny ÚP SÚ HMP ani podrobnějším územně plánovacím podkladem či jinou technickou studií. V tomto ohledu je žádoucí technické prověření (primárně statické a geotechnické) z důvodu možnosti výstavby nad tunelem/vestibulem metra v adekvátní kapacitě.

Vlivem technické náročnosti je nutné posoudit ekonomické zhodnocení a využitelnost. Výstavba nad metrem je výrazně dražší (např. vyšší náklady na projektovou přípravu).

Vymezení parkové plochy může být dočasné, dokud nedojde k podrobnějšímu prověření (např. územní studií dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon), urbanistickou studií či jinou technickou studií) nebo dokud nedojde k jiné dohodě v území za účasti hlavního města, městské části a dopravního podniku tak, aby Metropolitní plán neumožňoval nerealizovatelnou výstavbu. Poté může být Metropolitní plán upraven na základě jeho změny.

Připomínka

ID 3025836

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 13

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

13

Požaduji zpracovat změny týkající se vymezení koridorů Železničního uzlu Praha v souvislosti se zpracovávanou studií. Celkově je vhodné aktualizovat Metropolitní plán na základě výstupů pracovních skupin a územních studií věnujících se rozvoji dopravní infrastruktury v centru města.

Odůvodnění

V současné době je budoucnost dopravy v centru města středem veřejné debaty, vznikají nové koncepce a je vhodné jejich výsledky do plánu zpracovat. Rozhodnutí dnes přijaté budou určovat rozvoj města na dlouhá desetiletí dopředu a měly by být promítnuté do všech vrstev územně plánovací dokumentace. Studie pro budoucnost železničního uzlu Praha je nejlepším příkladem.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025837

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Lokalita | 921, 178

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 14

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání.

14

Souhlasím se zachováním Letiště Letňany a jeho vymezení v rámci nezastavitelného území.

Odůvodnění

Letiště Letňany je významnou vybaveností Prahy, slouží k výcviku pilotů a pokud by bylo zrušeno, dojde k nenahraditelné ztrátě. Neopomenutelný je rovněž historický význam tohoto letiště.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025838

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Lokalita | 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Importovaná - Připomínka 15

Vyjádření

15

Požaduji zrušení drobných parčků v lokalitě 338 Hřebenka.

Odůvodnění

V této lokalitě - ale problém by se zřejmě dal zobecnit na celou Prahu - jsou neúčelně vymezovány malé parky nebo části parků na zbytkových plochách zeleně ve vlastnictví města a to pouze mechanicky dle platného územního plánu. Malé parky nemají ale žádný rekreační ani ekologický význam, naopak se jedná o plýtvání městským majetkem (pozemky jsou vlastněny městem). Místa by bylo mnohem lepší využít pro řešení bytové krize městskou výstavbou nebo pro umístění občanské vybavenosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Plochy nestavebních bloků, parkových ploch jsou vymezeny zejména s ohledem na vyváženost veřejných a soukromých/městských zájmů.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025839

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Lokalita | 126, 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Importovaná - Připomínka 16

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

16

Požaduji ve vyznačeném místě v lokalitě 338 Hřebenka vymezit návrh pěšího propojení pro obnovení historické cesty.

Odůvodnění

V tomto místě existovala historická cesta propojující Klamovku a Strahov, propojení ale dnes chybí, stavební bloky jsou neprostupné.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025840

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Lokalita | 027, 039, 072, 131, 147, 163, 221, 392, 635, 763, 764, 826,
843, 845, 846, 848, 930, 931, 932, 961, 975

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Importovaná - Připomínka 18

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání.

18

požadují v návrhu zachovat koridory pro nové mosty a lávky přes Vltavu a Berounku a případně doplnit další.

Odůvodnění

pro rozvoj města a zvýšení kvality životního prostředí je nezbytné doplňovat propustnost břehů řek, která je dnes nedostatečná.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025828

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

02

V návrhu Metropolitního plánu je nutné posílit aktivní rozvíjení kompozice centra Prahy v duchu základních tezí Metropolitního plánu a to primárně vymezením ploch pro novou soudobou vrstvu architektury, která bude rozvíjet vrstevnatost města chráněnou organizací UNESCO.

Odůvodnění

Metropolitní plán nastavuje velice dobrý metodický základ pro nový systém územního plánování, nicméně v centrální oblasti města (ke které se správně jako ke středu města ve své základní kompozici vrací) vzhledem ke svému komplikovanému vzniku a slabému politickému zadání nedokázal vymezit dostatek ploch pro budoucí kvalitní rozvoj Prahy. Je nezbytně nutné zpracovat analýzu stávajících celoměstských staveb pro občanskou vybavenost a prověřit, zda je pro stavby v budoucnu potřebné navrženo dostatek kapacit. ÚAP v této kapitole zaostávají a nedokážou reflektovat kompozici metropole jako sebevědomého dvou až tří milionového města. Pro ilustraci není jasné, kam umístit novou budovu opery, knihovny, významných univerzitních a správních budov apod. a zároveň není jasné, zda případná vhodná místa Metropolitním plánem vymezená mají dostatečnou kapacitu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Konkrétní realizace výstavby celoměstsky významných staveb vybavenosti bude předmětem následných řízení a podrobnějších

projektových dokumentací i případných architektonických soutěží. Obecně platí, že veřejnou vybavenost lze umístit v rámci obytných lokalit kdekoli, pokud to není v rozporu s cílovým charakterem lokality.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostátka kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Připomínka

ID 3025829

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Lokalita | 009

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

03

Požaduji odstranění plochy parku 123/009/2967 - Park na Klárově a vymezení tohoto území jako stavební blok s případnou plochou rezervovanou pro občanskou vybavenost a adekvátní nastavení parametrů výškové regulace.

Odůvodnění

Území Klárova bylo historicky zastavěné, park je zde vymezen uměle, což potvrzuje jeho neutěšená podoba. Park zde, v blízkosti Vltavy, parku Letné i zahrad Pražského hradu nemá význam. Naopak se jedná o plochu, která by mohla být využita pro novou významnou veřejnou stavbu, která by vytvořila pomyslnou bránu pro cesty k Pražskému hradu. Přestavbou celého území by také mohlo vzniknout nové a krásné náměstí jako předmostí Mánesova mostu. V historickém centru není prostor pro neuchopitelnou zbytkovou zeleň. Přístup k ploše by měl být přehodnocen s ohledem na zpracovávanou územní studii PPR, ale nejenom na ni - například je možné využít plochu pro významnou občanskou vybavenost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025830

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Lokalita | 068

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

04

Požaduji odstranění parku 123/068/2460 - Park na Rohanském nábřeží a související rekreační transformační plochy, přiřazení tohoto území do sousedící obytné transformační plochy a vymezení plochy rezervované pro občanskou vybavenost v rozsahu podobném rušenému parku.

Odůvodnění

Jedná se o několik let v územně plánovací dokumentaci sledovaný relikt, který blokuje účelný rozvoj transformační lokality Pohanského ostrova, který jedna oslabuje výslednou architektonickou podobu budoucí čtvrti (viz. urbanistická studie Pavel Hnilička architekti) a její vztah k řece, ale hlavně blokuje pozemky vhodné k výstavbě občanské vybavenosti. Parků je v okolí dostatek, především podél Vltavy a historický vztah Invalidovny a nábřeží tento park ani náhodou neobnoví. Praha by si měla volné pozemky v centru města hlídat pro výstavbu a ne s nimi neúčelně plýtvat.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025831

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Importovaná - Připomínka 7 - doplněná

Vyjádření

07

Považuji za vhodné prověřit a upravit umístění a rozsah ploch navrhovaných vodních nádrží a poldrů, které v současném návrhu Metropolitního plánu nejsou dostatečně koordinovány s podrobným strukturálním členěním otevřené krajiny a jinými vrstvami Metropolitního plánu a dále rozvíjet systém zelené infrastruktury v Metropolitním plánu.

Odůvodnění

V otevřené krajině plochy navrhovaných vodních útvarů neodpovídají dalším vrstvám územního plánu. Je nutné ověřit jejich umístění a ostatní vrstvy jim v návrhu přizpůsobit. Stávající vodní plochy jsou v Metropolitním plánu značeny nejasně jako plochy podrobného strukturálního členění a nejsou součástí infrastruktury. Za vhodné považuji zejména zaměřit se na rozšíření odůvodnění zelené infrastruktury a definování přesahu směrem do regionu i možností rozvíjení zelené infrastruktury v podrobnějších dokumentech. Doplnění odůvodnění není podstatnou úpravou návrhu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Koordinace navrhovaných prvků protipovodňové ochrany s ostatními vrstvami Metropolitního plánu je v návrhu Metropolitního plánu zajištěna v dostatečné míře v rámci koncepce vody, krajiny a zelené infrastruktury.

Návrh MPP pro minimalizaci nepříznivých změn hydrologického režimu v tocích, pro zvýšení retence v krajině a zasakování dešťových vod a pro řešení rozvoje jednotlivých oblastí citlivých na zvyšování podílu zpevněných ploch navrhuje vhodné povrchové retence, vodní nádrže a odpovídající vodohospodářská opatření, a to i na základě podkladů či požadavků dotčeného orgánu OCP MHMP (viz odůvodnění k čl. 132 v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP).

V souladu se zněním čl. 26 a čl. 132 odst. 2 textové části návrhu MPP v návaznosti na regulaci ploch otevřené krajiny a vymezení stávající sítě vodních toků a ploch jsou nové plochy a koridory pro navrhované prvky hydrografické sítě navrhovány ve smyslu zpomalování odtoku srážkových vod a zlepšování protipovodňové ochrany území. Návrh MPP stanovuje následující zásady pro využívání území města: (a) respektovat stávající hydrografickou síť, nezakrývat vodní toky a minimalizovat jejich úpravy vedoucí ke zrychlování odtoku vody z území; (b) nezaústňovat vodní toky do jednotné kanalizační sítě.

Obecně nejsou navrhovány drobné dešťové retenční nádrže v rámci vymezených rozvojových ploch, aby se nepředjímalo možné řešení ploch do budoucna, a to i z důvodu podrobnosti územního plánu. Jejich realizace je zpravidla možná i bez jejich přímého vymezení v návrhu MPP.

Lze konstatovat, že návrh MPP problematiku zasakování dešťových vod řeší komplexně návrhem vhodných ploch, zařízení a opatření v podrobnosti územního plánu, přičemž zohledňuje ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Vlastní stavebně technické řešení zasakování dešťových vod v jednotlivých plochách bude předmětem následných řízení dle stavebního zákona nebo zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů.

Regulativy příslušných pasáží textu v části systému povrchových vod a protipovodňové ochrany a opatření byly dílčím způsobem upraveny, byly dílčím způsobem upraveny a zpřesněny definice. Byl prověřen soulad s příslušnými podklady (Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe apod.). Dále podrobněji viz příloha P.235 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.111 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025832

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TGV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6e97namy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Importovaná - Připomínka 9

Vyjádření

09

Souhlasím s pojetím regulativů otevřené krajiny založeném na zlepšování ekologické stability krajiny a žádám opatrnost při případném přímém vymezení ploch pro zalesnění okolo významných dopravních staveb. Případné plochy, které nejsou nutné, musí být vymežovány primárně s ohledem na morfologii a historické hodnoty kulturní krajiny a ne jen s ohledem na tvar dopravní stavby.

Odůvodnění

Dle koncepce Metropolitního plánu -infrastruktura nesmí utvářet strukturu. Mechanické olemování dopravních staveb zlikviduje českou kulturní krajinu Přípraží tak. Jak byla pojmána po staletí, přestože samotná dopravní stavba by neměla tak zásadní vliv. Připomínka se vztahuje hlavně k zamýšleným „zeleným pásům“ a zpracovaným územním studiím v okolí Pražského okruhu.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh MPP stanovuje koncepci. Přesné technické parametry a přesné vymezení prvků technické parametry a případných zelených linií je předmětem návazných řízení a podrobnějších územně plánovacích dokumentací.

Připomínka

ID 3036727

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 876

Podatel | **DEYL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQR7BL0

Identifikátor podání Portálu Pražana | dnedene6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

01

Metropolitní plán postrádá komplexní prověření potřeby nových kulturních staveb pro Prahu jako město 21. století a vymezení konkrétních ploch v centru města rezervovaných pro tyto budovy, které se v návrhovém horizontu Metropolitního plánu stanou klíčovými pro doplnění kompozice města a vytvoří základ vrstvy architektury zanechané naší generací.

Odůvodnění

Metropolitní plán nastavuje velice dobrý metodický základ pro nový systém územního plánování, nicméně v centrální oblasti města (ke které se správně jako ke středu města ve své základní kompozici vrací) vzhledem ke svému komplikovanému vzniku a slabému politickému zadání nedokázal vymezit dostatek ploch pro budoucí kvalitní rozvoj Prahy. Je nezbytně nutné zpracovat analýzu stávajících celoměstských staveb pro občanskou vybavenost a prověřit, zda je pro stavby v budoucnu potřebné navrženo dostatek kapacit. ÚAP v této kapitole zaostávají a nedokážou reflektovat kompozici metropole jako sebevědomého dvou až tří milionového města. Pro ilustraci není jasné, kam umístit novou budovu opery, knihovny, významných univerzitních a správních budov apod.

a zároveň není jasné, zda případná vhodná místa Metropolitním plánem vymezená mají dostatečnou kapacitu.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025842

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 877

Podatel | **KAVKA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6f2ftstp

Lokalita | 947, 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Rozšíření územní rezervy pro komunikaci 610/23 - Klánovická spojka.

Rozšíření územní rezervy v místě napojení plánované komunikace na ulici Slavětínská ze stávající šířky cca 50 m na současnou šířku nezastavěného území (cca 75 m), pro vytvoření samotné komunikace, ale i souběžné cyklostezky, chodníků a liniové zeleně, možnosti vytvoření kruhové objezdu a tím zkapacitnění možného napojení na ulici Slavětínská

Odůvodnění

Pro plánovanou komunikaci 610/23 - nazývaná Klánovická spojka je vyčleněna v UP územní rezerva, pouze na vlastní komunikaci. Pokud by komunikace měla mít i nějaké protihlukové prvky, možnosti navázání na místní komunikace (což by rovněž bylo žádoucí), vytvářela charakter bulváru se souběžnou cyklostezkou, liniovou zelení, tak je vhodné územní rezervu rozšířit na současně nezastavěné území od hrany současné zástavby až na hranici Prahy a Středočeského kraje.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla zejména úprava koridorů dopravní a technické infrastruktury, konkrétně např. prvku 760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice — návrh, vymezení prvku 650/-/167 Cyklotrasa podél VRT Polabí — návrh, dále drobné korekce trasy koridoru prvku 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice — návrh (severozápadní část) a vymezení a úpravy prvků ÚSES, které ale nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv rozšíření územní rezervy v místě napojení plánované komunikace na ulici Slavětínská, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025843

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 877

Podatel | **KAVKA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6f2ftstp

Lokalita | 947, 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Souhlasné vyjádření ke změně ÚP na nezastavěné území - charakter a využití ploch "pole" - zemědělství.

Odůvodnění

Stávající územní plán v tomto místě předpokládal výstavbu, která již v metropolitním plánu nefiguruje.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025844

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 877

Podatel | **KAVKA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6f2ftstp

Lokalita | 947, 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

Změny předpokládaného napojení komunikací předpokládaných rozvojových ploch. Vzhledm k předpokládanému vzniku a zachování územní rezervy pro vznik komunikace 610/23 - Klánovická spojka navrhuji prioritní směřování dopravy směrem mimo zastavěnou část MČ Klánovice a dopravu a pro ně vytvořenou prioritní síť ulic směřovat a předpokládat směrem k ose Klánovické spojky. Připomínka na úpravu formou obrázku v grafické příloze

Odůvodnění

Zklidnění dopravy ve stávajícím zastavěném území a menší narušení stávajícího charakteru území jinou orientací dopravy na plánovanou komunikaci, která bude jak dostatečně kapacitní, tak bude mít dostatečně kapacitní napojení (kruhové objezdy)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Předmětná rozvojová plocha je vymezena v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ za účelem zachování kontinuity územního plánování. Napojení na stávající strukturu Klánovic, s níž plocha přímo sousedí, je logické pro zajištění napojení struktury veřejných prostranství a zajištění vazeb v území. Bylo by neúčelné kvůli administrativním hranicím nabourávat uspořádání území a strukturu území. Zároveň je tato rozvojová plocha vymezena již od společného jednání MPP (v jednotlivých kolech projednání došlo k drobným korekcím konkrétní regulace).

Z důvodu nastavení českého územního plánování není možné navrhnout mimo území řešené obce. Není tedy možné přímo vymezovat vazbu do Šestajovic, jak požaduje podatel v obrazové příloze.

Konkrétní řešení křižovatek, například formou kruhových objezdů, je pod měřítko a podrobnost územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025846

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 879

Podatel | **POLÁK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032N5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6fy5tfnv

Lokalita | 611, 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Obytné domy u dálnice

Vyjádření

Nesouhlasím s obytným využitím transformační plochy 411/527/2527 (03) 35x8,0 a její maximální výškovou hladinou. Doporučuji prověřit varianty nízkopodlažní zástavby administrativními objekty a objekty občanské vybavenosti v souladu s charakteristickou výškovou hladinou zástavby v lokalitě 527 / Sídliště Nové Butovice. Takové funkční využití je v okolí "dálnice ve městě" podstatně vhodnější než obytná výstavba.

Odůvodnění

Umístění obytné zástavby v bezprostřední blízkosti čtyřproudé komunikace s trvale vysokou intenzitou dopravy může zásadně zhoršit kvalitu bydlení, zejména v důsledku zvýšeného prašného spadu, hlukové a emisní zátěže.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Kategorie využití zastavitelná obytná umožňuje široké spektrum využití dle čl. 63 textové části Metropolitního plánu, včetně např. administrativních budov, budov veřejné vybavenosti, parkovacích domů nebo parkových ploch. MPP nijak nepředjímá konkrétní umístění bytových domů. Vlastníkem převážné části plochy je HMP. Změna na transformační plochu byla provedena v souladu s koncepcemi MPP, na základě podrobnějšího prověření zpracované studie Radlické radiály (variantně) včetně navazujících ploch. Úprava

dává městu větší flexibilitu reagovat na potřeby území. Pozemky HMP jsou pod plnou kontrolou města a zda budou využity pro parkovací dům, pro jiné využití umožněné regulativy MPP anebo budou ponechány v dnešním stavu je plně v jeho kompetencích. Regulace byla vyhodnocena jako přiměřená a odpovídající úrovni územního plánu.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch.

Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Připomínka

ID 3025852

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 880

Podatel | **KUPILÍK DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYI6NF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6gdie9h6

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | K Nouzovu

Vyjádření

Snížení výškové regulace a **dodržení** odsouhlaseného řešení
"Územní studie Komořany" - tedy změna na **úroveň 3**

Odůvodnění

Územní studie Komořany byla projednána a odsouhlasena veřejností. Stávající výškové budovy byly stavěny na základě rozhodnutí tehdejšího režimu a proti odporu obyvatel, do uvedeného prostředí nepatří. Další výstavba by byla v rozporu se schválenou studií, pro neúměrné navyšování zástavby není uzpůsobena stávající infrastruktura ani vybavenost v lokalitě.

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která

bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítka územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces

pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025853

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 880

Podatel | **KUPILÍK DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYI6NF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6gdie9h6

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Okružní

Vyjádření

Snížení výškové regulace a **dodržení** odsouhlaseného řešení
"Územní studie Komořany" - tedy změna na **úroveň 2**

Odůvodnění

Územní studie Komořany byla projednána a odsouhlasena veřejností. Další výstavba mezi stávající rodinné domy by byla v rozporu se schválenou studií, pro neúměrné navyšování zástavby není způsobena stávající infrastruktura ani vybavenost v lokalitě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany. V Územní studii Komořany je ve stavebním bloku (pod dotčenou plochou výškové regulace) navržena výšková hladina II a III. Zároveň výše uvedená změna ÚP SÚ HMP, západně od čtverce výškové regulace s rozmezím 4RNP, navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E. V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. V tomto případě se jedná o 2-4NP.

Dále, dle čl. 98 odst. 1) textové části Metropolitního plánu platí, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP

pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Budoucí zástavba tak může být nižší, než stanovuje parametr čtverce výškové regulace. Současně, dle odst. 2) platí, že při stanovení konkrétního počtu RNP ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Dotčené území je součástí heterogenní struktury, s podlažností zástavby 2-4 nadzemní podlaží. Heterogenní struktura typicky kombinuje různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbánní prostředí se střední mírou využití. Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území a s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP a k Územní studii Komořany.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace "pravého" čtverce s 12RNP a "vyznačení soukromé zahrady na parc. č. 132/1" se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp.

jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026002

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 882

Podatel | **KOJETÍNSKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDKIHL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7a943eqe

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | mapy se chybně zobrazují

Vyjádření

Mapová část se v pražském webové prohlížeči Avast Secure Browser zobrazuje už delší dobu špatně. Viz. příloha.

Od úhlopříčky dolů je obraz rozplácly.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavkem se pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem zabýval a za takového doporučení děkuje, nicméně prohlížeč aplikace ani její úpravy nejsou součástí návrhu MPP jakožto projednávaného opatření obecné povahy ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu nelze přímo vyhovět ani přislíbit úpravu. Prohlížeč aplikace usnadňující studium a výklad návrhu MPP je průběžně inovována a rozvíjena. Aplikace je průběžně obohacována o další nástroje a o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech a rozvíjena a optimalizována tak, aby práce s ní byla intuitivní. Veškeré požadavky na informační systém státu, který má zobrazovat vydané a účinné územní plány, tj. Národní geoportál územního plánování, je dále třeba směřovat na MMR.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání

plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Připomínka

ID 3026307

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 882

Podatel | **KOJETÍNSKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDL663

Identifikátor podání Portálu Pražana | 933qxhgd

Lokalita | 008

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Malá Strana bez autu

Vyjádření

Zneprůjezdit Malou Stranu pro inividuální dopravu.

Odůvodnění

IAD zdržuje MHD, na tomto místě je navíc bezvýznamná, protože Strahovský tunel umožňuje objíždku.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Zneprůjezdnění části města představuje provozní a organizační opatření v rámci dopravní organizace území a je pod úrovní podrobnosti MPP. Každopádně je ale nutné zajistit adekvátní dopravní obsluhu území a mobilitu vnímat komplexně v rámci celého města.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty

druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Připomínka

ID 3026309

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 882

Podatel | **KOJETÍNSKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDL663

Identifikátor podání Portálu Pražana | 933qxhgd

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | metro D do ZOO

Vyjádření

Metro D jsem už nejméně 7x navrhoval naplánovat z Náměstí Republiky na Letnou (momentálně odříznuta od centra Vltavskými útesy), ZOO (velká dopravní poptávka a zahlcenost rekreační oblasti auty řidičů, kteří neumí jet autobusem), Bohnic (opět odříznutá oblast).

Přesto, že tento návrh nic nestojí a objevuje se (vzhledem ke své logičnosti) pravidelně na různých fórech od spousty lidí, jste ho dosud nezpracovali.

Odůvodnění

Obsloužení odříznutých oblastí ze středu města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Trasa metra D je v severním zakončení navržena jako systémově otevřená a umožňuje případné pokračování. Metropolitní plán vymezenými trasami metra navazuje na nadřazené dokumentace. Vymezení trasy metra D bylo též podloženo analýzou variant směrového vedení. Trasa metra D je navrhována s prověřením napojení na ostatní systémy veřejné dopravy a s cílem dodržení provázanosti celého systému. Případné pokračování severním směrem není v současné době ekonomicky odůvodnitelné, tvrzení, že "by nic nestálo", není pravdivé. Aktuálně je dopravní obsluha Letné i severní části Prahy veřejnou dopravou řešena dostatečně, zlepšit situaci pomůže realizace nových tramvajových tratí.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Připomínka

ID 3026305

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 882

Podatel | **KOJETÍNSKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDL663

Identifikátor podání Portálu Pražana | 933qxhgd

Lokalita | 700, 085, 921, 162, 080, 600, 505, 928, 180, 403, 144, 701, 634, 233, 755

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | metro i tramvaj pro rozvíjející se Letňany

Vyjádření

Doprava v Letňanech je nyní i v plánu špatně řešena. Proč neumíte prodloužit metro C na sever tak, aby jednou stanicí pokrylo střed Letňan (nikoliv obchodní centrum, které nás nezajímá - tak ať si dopravu zajistí soukromý vlastník na své náklady sám), sever Letňan (Veselskou) a nádraží Čakovice? V minulých, lepších, plánech toto bylo. Česká se na to jako na smilování. Zároveň vítám, že tramvaj z Ďáblic plánována je, ale je chybně trasována, protože nevede přímo přes železniční VRT stanici (Což není terminál, jak v plánu uvádíte, ale běžné nádraží. Možná by vám pomohl opustit posedlost cizími slovy a předložit si slovo "terminál" jako konečnou a hned byste poznali, že se o konečnou nejedná).

Navrhují tedy tramvaj trasovat tak, aby vždy vedla přes nádraží. Namísto obsluhy zmíněného soukromého obchodního centra, které nás nezajímá.

Odůvodnění

Lepší dopravní obslužnost a využití metra je dobrý důvod.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP vymezuje tramvajovou trať 622/-/70, jejíž koridor vychází z urbanistické studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Jejím primárním účelem je napojení na terminál VRT a zajištění kapacitní a systémové dopravní obsluhy severovýchodní části města v návaznosti na tramvajovou trať 622/-

/56, metro C a železniční dopravu. MPP nevymezuje prodloužení linky metra C do Čakovic. Dopravní obsluha území je zajištěna navrženou tramvajovou tratí Ďáblice – Letňany – Čakovice (622/-/56) se smyčkou u Nádraží Čakovice a plánovaným zkapacitněním železniční trati a stanice pro městskou i příměstskou dopravu. Železnice v kontextu města představuje další možnost rychlé a kapacitní mobility. Vymezené koridory odpovídají dopravní koncepci MPP a požadavkům samosprávy na udržitelný rozvoj města. MPP slovo terminál používá v zažitém významu multimodálního přestupního uzlu veřejné dopravy, vymezení významných terminálů je podrobně odůvodněno.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Připomínka

ID 3026308

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 882

Podatel | **KOJETÍNSKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDL663

Identifikátor podání Portálu Pražana | 933qxhgd

Lokalita | 003, 844, 002, 007

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | nábřeží pro lidi, bezpečné, beze stresové

Vyjádření

Zneprůjezdnit Staré Město, minimálně nábřeží, pro individuální automobilovou dopravu, protože na tomto místě zdržuje MHD. Duševně nevyzrálí řidiči zde jen předvádí svá auta, často bez tlumičů hluků výfuků, což z nábřeží dělá místo, kde je velmi stresující se procházet. Vím, že většina "ovcí" na hluk jako od letadla moc nereaguje, ale lékaři ví, že i podvědomně každé hlučné auto zvyšuje stres a přibližuje mozkovou nebo srdeční příhodu.

Odůvodnění

Praha ve své nejkrásnější části má sloužit rekreaci, nikoliv předvádění primitivnosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Zneprůjezdnění části města ve stabilizovaném území představuje provozní a dopravně organizační opatření pod úrovní podrobnosti MPP. Každopádně je ale nutné zajistit adekvátní dopravní obsluhu území a mobilitu vnímat komplexně v rámci celého města. Územní plán nemá nástroje, jak zamezit "předvádění" automobilů nebo regulovat hluk jednotlivých vozidel. Centrum města je každopádně i administrativně kulturním centrem státu a jeho podstatnou složkou je i bydlení, nejedná se o čistě rekreační území. Je tedy vždy nutné zajistit adekvátní dopravní obsluhu.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Připomínka

ID 3026306

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 882

Podatel | **KOJETÍNSKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDL663

Identifikátor podání Portálu Pražana | 933qxhgd

Lokalita | 040, 058, 059, 060, 136, 140, 352, 531, 532, 533

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | skutečné mrakodrapy na Pankrác

Vyjádření

V Praze nadále chybí mrakodrapy (tedy budovy vyšší než 160 metrů), kam by bylo možno lákat bohaté firmy, nabídnout místním lidem bohaté výplaty a znovu Prahu zviditelnit na mapě světa. Praha zaostává za Bratislavou, Varšavou, Vídní i Frankfurtem v nejbližším okolí.

Firmu (s rozpočtem vyšším, než celá Praha), kterou jsem se už někdy před 20 roky pokoušel do Prahy dostat pod podmínkou stavby vhodného reprezentativního mrakodrapu od Richarda Meiera na Pankráci, už do Prahy nenalákáme, protože dávno sídlí v mrakodrapu na jiném místě EU, ale stud za zaostalost Prahy jistě donutí spoustu dalších lidí, aby bohaté investory do Prahy zvali.

Nechť tedy územní plán jasně povolí stavby mrakodrapů na celém vyznačeném území. Tak, aby notoričtí stěžovatelé (ekoteroristi atd.) nemohli investorům házet klacky pod nohy.

Odůvodnění

Důvodem je nutnost přerušit zaostalost Prahy a přinést skutečné celosvětové významné firmy. Vyznačené území má a bude mít vynikající dopravní obslužnosti, a tedy nebude nutit lidi jezdit autem (na rozdíl od totožné podlahové plochy rozestě v dopravně neobsložených oblastech).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Regulace výškových staveb v ochranném pásmu PPR byla podrobně řešena a dohodnuta s Ministerstvem kultury, které zde z důvodu ochrany veřejného zájmu takto vysokou zástavbu vyloučilo.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Připomínka

ID 3025861

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 886

Podatel | **VRATISLAV JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOL3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6icvw8bg

Lokalita | 106

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podpora stávajícího stavu školy a hřiště Solidarita

Vyjádření

Rád bych vyjádřil svůj souhlas se **stávajícím uspořádáním školy Solidarita a přilehlého hřiště**. Tento prostor považuji za hodnotný pro fungování místní komunity, kvalitní vzdělávání a volnočasové aktivity.

Prosím proto o **zachování současného stavu** školy i hřiště beze změn.

Odůvodnění

Škola Solidarita a přilehlé hřiště jsou **nedílnou součástí sídliště Solidarita**, které má výraznou historickou a architektonickou hodnotu. Škola je podle mého názoru **cennou pavilonovou stavbou**, která představuje významný prvek původního urbanistického řešení.

Její zachování spolu s navazujícím hřištěm je důležité pro udržení charakteru a identity celého území.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3031085

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 886

Podatel | **VRATISLAV JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GKU

Identifikátor podání Portálu Pražana | vashfi86

Lokalita | 067, 155, 200, 581, 601, 637, 695, 772, 773, 881, 898

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas s navrhovaným umístěním Dokončení městského okruhu a radiál v oblasti MO Balabenka-Jarov 610/-/121, MO Jarov-Štěrboholská radiála 610/-/122

Vyjádření

Nesouhlasím s navrhovaným umístěním Dokončení městského okruhu a

radiál v oblasti

MO Balabenka-Jarov 610/-/121, MO Jarov-Štěrboholská radiála 610/-/122.

Navrhuji jej z návrhu vyřadit a návrh přepracovat.

Odůvodnění

Městský okruh je vedený přes řadu obytných lokalit, které tím významně

znehodnotí. Přivedl by automobilovou dopravu přímo do rezidenčních území Jarova, Malešic, Strašnic. Odůvodnění MPP postrádá řádné zdůvodnění návrhu tohoto umístění městského okruhu. Nelze tak vyhodnotit dopad této stavby na okolní komunikační síť ani na životní prostředí.

Navrhuji návrh přepracovat a zkusit jako část městského okruhu využít již

stávající 4proudovou komunikaci Průmyslová v úseku Jižní spojka (611/772/1043) - Hloubětín (611/595/1023), a dále využít vyznačenou rezervu pro městský okruh (610/-/120) z Hloubětína do Libně.

Městský okruh by se tak vyhnul dalšímu znehodnocení městských lokalit,

byl by výrazně šetrnější k městu a mnohonásobně levnější.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dílčích částech koridoru došlo k úpravám jiných prvků MPP (zejména k úpravě vymezení TR ploch, úpravě výškové regulace apod.), které zjevně nesouvisí s připomínkovaným koridorem dopravní infrastruktury. Daný koridor prošel pouze dílčími okrajovými úpravami lokálního významu, a tedy předmětem projednání nebyla úprava vymezení městského okruhu, jakožto součást nadřazeného dopravního systému, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že metropolitní plán v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nemůže nevymezit koridor Městského okruhu, protože by se tím s ní ocitl v rozporu. Zároveň nelze akceptovat návrh na vypuštění části vedení Městského okruhu, čímž by nebyla umožněna jeho plná funkcionality. Realizované úseky i navržené koridory Městského okruhu jsou již z velké míry tvořeny tunelovými úseky, které jsou vymezeny principiálně z důvodu složité průchodnosti územím v kombinaci s možnostmi ochrany okolního území.

V případě části úseku východně od Strašnic územní a technické podmínky umožňují i částečně povrchové řešení, které je z hlediska nákladů přijatelné a zároveň zde existují nástroje pro zmírnění dopadů do území, např. výstavba protihlukových stěn nebo bariérová výstavba v území podél hranice zastavitelného území, což Metropolitní plán umožňuje. Nerealizovat mimoúrovňovou křižovatku nelze, protože pak by stavba Městského okruhu zcela ztratila smysl, protože by nebylo umožněna obsluha území a napojení hlavních ulic pro odstranění vnitroměstského tranzitu. Městský okruh je klíčovým celoměstským záměrem, který je potvrzen i Plánem udržitelné mobility.

Připomínka

ID 3031828

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 886

Podatel | **VRATISLAV JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GP5

Identifikátor podání Portálu Pražana | yb5bnxjf

Lokalita | 067, 155, 200, 581, 601, 637, 695, 772, 773, 881, 898

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nesouhlas s navrhovaným umístěním a řešením Dokončení městského okruhu a radiál v oblasti.

Vyjádření

Nesouhlasím s navrhovaným umístěním a řešením Dokončení městského

okruhu a radiál v oblasti MO Nový Zborov-Štěrboholská radiála 610/-/122. Navrhuji jej z návrhu vyřadit.

Odůvodnění

Městský okruh (MO Nový Zborov-Štěrboholská radiála 610/-/122) včetně

mimoúrovňové křižovatky umístíte do Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Lokalitu 067/ Nový Zborov a lokalitu 155/Nové Strašnice navrhuje jako Metropolitní prioritu-Rozvoj městské

infrastruktury-plocha s obytným využitím, zároveň území predikujete jako

území s nadlimitním zasažením hlukem.

„S ohledem na předpokládané nadlimitní zasažení území hlukem preferovat takové prostorové uspořádání zástavby v exponovaných částech

lokality, které sníží hlukovou zátěž.“

Uvádíte: „Úsek Městského okruhu je navrhován v maximální možné míře

2

v tunelové trase.“ To ale neplatí o úseku Černokostelecká – Jižní Spojka,

kde je veškerá doprava vedena už po otevřené komunikaci naprosto neměstského charakteru. Tedy „podíl tunelových úseků, které snižují negativní vlivy automobilové dopravy na území“ pro toto území neplatí, a

je z navrhovaného jasně patrné, že v úseku Černokostelecká – Jižní spojka se projeví negativní vlivy automobilové dopravy na území. Obytné využití tohoto území se umístěním městského okruhu zcela znehodnotí a nedává smysl. Jde o systémovou chybu v plánování. Automobilová doprava, která se díky MO v této lokalitě dramaticky navýší znehodnotí už stávající velmi kvalitní obytné lokality Solidarity a sídliště Malešice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dílčích částech koridoru došlo k úpravám jiných prvků MPP (zejména k úpravě vymezení TR ploch, úpravě výškové regulace apod.), které zjevně nesouvisí s připomínkovaným koridorem dopravní infrastruktury. Daný koridor prošel pouze dílčími okrajovými úpravami lokálního významu, a tedy předmětem projednání nebyla úprava vymezení městského okruhu, jakožto součást nadřazeného dopravního systému, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že metropolitní plán v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nemůže nevymezit koridor Městského okruhu, protože by se tím s ní ocitl v rozporu. Zároveň nelze akceptovat návrh na vypuštění části vedení Městského okruhu, čímž by nebyla umožněna jeho plná funkcionálna. Realizované úseky i navržené koridory Městského okruhu jsou již z velké míry tvořeny tunelovými úseky, které jsou vymezeny principiálně z důvodu složité průchodnosti územím v kombinaci s možnostmi ochrany okolního území.

V případě části úseku východně od Strašnic územní a technické podmínky umožňují i částečně povrchové řešení, které je z hlediska nákladů přijatelné a zároveň zde existují nástroje pro zmírnění dopadů do území, např. výstavba protihlukových stěn nebo bariérová výstavba v území podél hranice zastavitelného území, což Metropolitní plán umožňuje. Nerealizovat mimoúrovňovou křižovatku nelze, protože pak by stavba Městského okruhu zcela ztratila smysl, protože by nebylo umožněna obsluha území a napojení hlavních ulic pro odstranění vnitroměstského tranzitu. Městský okruh je klíčovým celoměstským záměrem, který je potvrzen i Plánem udržitelné mobility.

Připomínka

ID 3025862

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 000: Poděkování za Vaši práci!

Vážené vedení města,

Děkujeme za práci na přípravě Metropolitního plánu. Smyslem nového městského plánu musí být především opět rozvázat uměle zabržděnou výstavbu v Praze a přispět tak k vyřešení krize bydlení, jednoho z nejdůležitějších problémů současnosti. Věříme, že jste při jeho tvorbě právě tento cíl sledovali.

Máme však obavu, že v současné podobě nedosáhne dostatečné změny, která by nás z krize vyvedla. Praha potřebuje výstavbu 20-50 tisíců nových bytů ročně. Přes řadu dílčích zlepšení, Metropolitní plán k tak výraznému zrychlení nepovede.

Dovolujeme si proto navrhnout soubor změn, které duch a logiku Metropolitního plánu nijak nenarušují, zároveň však mohou výstavbu zásadně akcelarovat, v souladu s klimatickým plánem města a dobrým hospodářstvím s konečnou půdou, kterou máme k dispozici.

Vedle připomínek “principiálních” (které by měly být uplatněny na všechny oblasti daného charakteru, navrhujeme také několik praktických úprav v konkrétních lokalitách, které ilustrují některé nevhodné artefakty, které brání lepšímu využití a uspořádání našeho města.

spolek YIMBY Praha a občané milující Prahu

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 000: Poděkování za Vaši práci!

Vážené vedení města,

Děkujeme za práci na přípravě Metropolitního plánu. Smyslem nového městského plánu musí být především opět rozvázat uměle zabrzděnou výstavbu v Praze a přispět tak k vyřešení krize bydlení, jednoho z nejdůležitějších problémů současnosti. Věříme, že jste při jeho tvorbě právě tento cíl sledovali.

Máme však obavu, že v současné podobě nedosáhne dostatečné změny, která by nás z krize vyvedla. Praha potřebuje výstavbu 20-50 tisíců nových bytů ročně. Přes řadu dílčích zlepšení, Metropolitní plán k tak výraznému zrychlení nepovede.

Dovolujeme si proto navrhnout soubor změn, které duch a logiku Metropolitního plánu nijak nenarušují, zároveň však mohou výstavbu zásadně akcelarovat, v souladu s klimatickým plánem města a dobrým hospodářstvím s konečnou půdou, kterou máme k dispozici.

Vedle připomínek "principiálních" (které by měly být uplatněny na všechny oblasti daného charakteru, navrhujeme také několik praktických úprav v konkrétních lokalitách, které ilustrují některé nevhodné artefakty, které brání lepšímu využití a uspořádání našeho města.

spolek YIMBY Praha a občané milující Prahu

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou evidovány včetně příslušného vypořádání v ostatních (následujících) ID podatele.

Připomínka

ID 3035975

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka (2/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 001: DŮM PRO DCERU/DŮM PRO SYNA**

Plošné umožnění stavby Doplnkové bytové jednotky (ADU) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích Metropolitní plán by měl explicitně umožnit různé formy doplňkových bytových jednotek (Accessory Dwelling Units) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích, které zvýší nabídku bydlení, zlepší využití půdy a zvýší architektonickou pestrost bez změny charakteru vilových území.

Přestavby a nástavby stávajících budov: a. Přeměna podkroví, sklepa nebo zapuštěného přízemí hlavní budovy na samostatnou bytovou jednotku

b. Nástavba dalšího podlaží na stávající rodinný dům

Samostatné doplňkové budovy: c. Nová budova na pozemku se stávajícím rodinným domem, menší než hlavní dům.

d. Přestavba stávající garáže nebo hospodářské budovy na obytnou jednotku.

Parametry: ADU by měly mít omezené parametry (typicky do 80-100 m² podlahové plochy), aby zůstaly skutečně doplňkové a nenarušily měřítko okolí. Zároveň by měly být možné "as of right" – tedy bez nutnosti individuálního schvalování, pokud splňují základní stanovené parametry.

Výjimka z požadavků na zeleň: Pro výstavbu ADU by neměl platit stávající požadavek na minimální podíl zeleně na pozemku. Tyto doplňkové jednotky musí být možné realizovat na zahradách i za cenu snížení poměru nezastavěné plochy, což je klíčové pro jejich praktickou realizovatelnost. Tento přístup je běžný

v severoamerických městech a umožňuje postupnou densifikaci existující zástavby při zachování jejího charakteru.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 001: DŮM PRO DCERU/DŮM PRO SYNA

Plošné umožnění stavby Doplnkové bytové jednotky (ADU) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích Metropolitní plán by měl explicitně umožnit různé formy doplňkových bytových jednotek (Accessory Dwelling Units) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích, které zvýší nabídku bydlení, zlepší využití půdy a zvýší architektonickou pestrost bez změny charakteru vilových území.

Přestavby a nástavby stávajících budov: a. Přeměna podkroví, sklepa nebo zapuštěného přízemí hlavní budovy na samostatnou bytovou jednotku

b. Nástavba dalšího podlaží na stávající rodinný dům

Samostatné doplňkové budovy: c. Nová budova na pozemku se stávajícím rodinným domem, menší než hlavní dům.

d. Přestavba stávající garáže nebo hospodářské budovy na obytnou jednotku.

Parametry: ADU by měly mít omezené parametry (typicky do 80-100 m² podlahové plochy), aby zůstaly skutečně doplňkové a nenarušily měřítko okolí. Zároveň by měly být možné "as of right" – tedy bez nutnosti individuálního schvalování, pokud splňují základní stanovené parametry.

Výjimka z požadavků na zeleň: Pro výstavbu ADU by neměl platit stávající požadavek na minimální podíl zeleně na pozemku. Tyto doplňkové jednotky musí být možné realizovat na zahradách i za cenu snížení poměru nezastavěné plochy, což je klíčové pro jejich praktickou realizovatelnost. Tento přístup je běžný v severoamerických městech a umožňuje postupnou densifikaci existující zástavby při zachování jejího charakteru.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na výslovné umožnění doplňkových bytových jednotek (Accessory Dwelling Units) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích (v MPP se jedná zejména o typ struktury (06) zahradního města) nebude do MPP zapracován.

MPP tento pojem nepřejímá a v zásadě nestanovuje regulaci v této podrobnosti. Regulace je v MPP stanovena prostřednictvím typu struktury a míry využití území a i ve stabilizovaném území umožňuje doplňování struktury zástavby obdobně a s větší flexibilitou než požadovaný typ regulace.

Výstavba v severoamerických městech se řídí jinými právními předpisy a má specifické rysy lišící se od evropského pojetí a způsobu výstavby.

Připomínka

ID 3035978

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Připomínka (3/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 002: PŘEMÍSTĚNÍ REZERVY PRO NÁDRŽ DO ZELENE**

Přesun rezervy pro nádrž ze zastavitelného pozemku do vedlejšího parku Metropolitní plán vyznačuje rezervu pro retenční nádrž na zastavitelném pozemku v atraktivní lokalitě u křižovatky Jeremenkova/Modřanská. Navrhujeme přesunout tuto rezervu do přilehlého parku Podolí z následujících důvodů:

Urbanistické hledisko: Stávající umístění blokuje potenciálně kvalitní rozvojovou lokalitu s dobrou dostupností a napojením na městskou strukturu. Pozemek u křižovatky je vhodný pro smíšenou městskou zástavbu, která může přispět k dostavbě města a efektivnějšímu využití infrastruktury.

Technické hledisko: Umístění retenční nádrže v parkovém prostředí je standardním řešením, které kombinuje technickou infrastrukturu s rekreační funkcí. Park může nádrž snáze absorbovat do své struktury, případně ji integrovat jako vodní prvek zvyšující kvalitu veřejného prostoru.

Ekonomické hledisko: Rezervace stavebního pozemku pro čistě technickou funkci představuje neefektivní využití cenného městského území. Přesun do parkové plochy uvolní rozvojový potenciál bez negativního dopadu na veřejnou zeleň.

Navrhujeme proto přesunout rezervu pro retenční nádrž z pozemku 910-730/131/1016 do parku Podolí při zachování funkčních parametrů nádrže.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 002: PŘEMÍSTĚNÍ REZERVY PRO NÁDRŽ DO ZELENĚ

Přesun rezervy pro nádrž ze zastavitelného pozemku do vedlejšího parku Metropolitní plán vyznačuje rezervu pro retenční nádrž na zastavitelném pozemku v atraktivní lokalitě u křižovatky Jeremenkova/Modřanská. Navrhujeme přesunout tuto rezervu do přilehlého parku Podolí z následujících důvodů:

Urbanistické hledisko: Stávající umístění blokuje potenciálně kvalitní rozvojovou lokalitu s dobrou dostupností a napojením na městskou strukturu. Pozemek u křižovatky je vhodný pro smíšenou městskou zástavbu, která může přispět k dostavbě města a efektivnějšímu využití infrastruktury.

Technické hledisko: Umístění retenční nádrže v parkovém prostředí je standardním řešením, které kombinuje technickou infrastrukturu s rekreační funkcí. Park může nádrž snáze absorbovat do své struktury, případně ji integrovat jako vodní prvek zvyšující kvalitu veřejného prostoru.

Ekonomické hledisko: Rezervace stavebního pozemku pro čistě technickou funkci představuje neefektivní využití cenného městského území. Přesun do parkové plochy uvolní rozvojový potenciál bez negativního dopadu na veřejnou zeleň.

Navrhujeme proto přesunout rezervu pro retenční nádrž z pozemku 910-730/131/1016 do parku Podolí při zachování funkčních parametrů nádrže.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území, byla pouze redukce plošného vymezení Parku Dvorce z důvodu potřeby zachování dopravy v klidu, která nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava návrhového prvku technické infrastruktury – záchytná nádrž Jeremenkova, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že v případě dotčeného návrhového prvku – 730/131/1016 Záchytná nádrž Jeremenkova – se jedná o podzemní retenční nádrž pro zachycení extrémních průtoků oddělených odpadních vod z odlehčovací komory OK_4K Jeremenkova, umístěné na jednotné kanalizaci. Nádrž je do systému jednotné stokové sítě zapojena tak, že je umístěna v hlavním směru na výpusti z OK_4K Jeremenkova. Retenované odpadní vody budou po době zdržení následně čerpány zpět do stokového systému a poté čištěny na ÚČOV. Nádrž je navržena tak, aby snížila četnost přepadů naředěných splaškových vod do recipientu Vltava.

Z uvedeného také vyplývá, že nádrž, vzhledem ke své funkci, nelze využít jako vodní prvek, který by měl zvyšovat kvalitu veřejného prostoru.

Připomínka

ID 3035979

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Připomínka (4/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 003: Transformace stabilizovaného území u stanice metra Černý Most na transformační plochy

Transformace stabilizovaného území u stanice metra Černý Most na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé plochy v bezprostředním okolí stanice metra Černý Most jako stabilizované území. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s parametry odpovídajícími dopravnímu uzlu.

Současný stav: Území přímo u stanice metra je dnes zastavěno sklady, autoservisy, vřakovišti, povrchovými parkovišti (zpevněnými i nezpevněnými), fastfoody a nízkými halovými obchody. Stavební využití i patrovost jsou minimální, často se jedná o jednopodlažní objekty s rozsáhlými zpevněnými plochami.

Nesoulad s prioritami města: Dopravní obslužnost: Stanice metra představuje nejvyšší úroveň dostupnosti MHD v Praze, která je zde využita pro extenzivní a nízkointenzivní funkce

Bytová krize: V době nedostatku bytů město stabilizuje území s minimální hustotou přímo u klíčové dopravní infrastruktury

Investice do MHD: Vysoké náklady na provoz metra nejsou vyváženy odpovídající koncentrací obyvatel a pracovních míst v docházkové vzdálenosti

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu místa jako

dopravního uzlu – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží, v nejbližším okolí stanice i více.

Transit-oriented development je mezinárodně osvědčeným principem efektivního rozvoje měst. Černý Most nabízí ideální příležitost pro jeho aplikaci v pražském kontextu.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 003: Transformace stabilizovaného území u stanice metra Černý Most na transformační plochy

Transformace stabilizovaného území u stanice metra Černý Most na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé plochy v bezprostředním okolí stanice metra Černý Most jako stabilizované území. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s parametry odpovídajícími dopravnímu uzlu.

Současný stav: Území přímo u stanice metra je dnes zastavěno sklady, autoservisy, vřakovišti, povrchovými parkovišti (zpevněnými i nezpevněnými), fastfoody a nízkými halovými obchody. Stavební využití i patrovost jsou minimální, často se jedná o jednopodlažní objekty s rozsáhlými zpevněnými plochami.

Nesoulad s prioritami města: Dopravní obslužnost: Stanice metra představuje nejvyšší úroveň dostupnosti MHD v Praze, která je zde využita pro extenzivní a nízkointenzivní funkce

Bytová krize: V době nedostatku bytů město stabilizuje území s minimální hustotou přímo u klíčové dopravní infrastruktury

Investice do MHD: Vysoké náklady na provoz metra nejsou vyváženy odpovídající koncentrací obyvatel a pracovních míst v docházkové vzdálenosti

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu místa jako dopravního uzlu – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží, v nejbližším okolí stanice i více.

Transit-oriented development je mezinárodně osvědčeným principem efektivního rozvoje měst. Černý Most nabízí ideální příležitost pro jeho aplikaci v pražském kontextu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené lokalitě, byly dílčí změny výškové regulace, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita komerční vybavenosti Areály Černý Most se strukturou areálů vybavenosti), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP dotčené území vymezuje převážně jako zastavitelné stabilizované v rámci zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti 697 / Areály Černý Most se strukturou areálů vybavenosti (stávající areály komerční vybavenosti) MPP zařazuje do stabilizovaného území, protože se zde nepředpokládá výrazná změna charakteru území, avšak často je zde značný prostor pro racionalizaci a zefektivnění jejich využití). Regulativy MPP v tomto území směřují k flexibilnějšímu využití území.

Lokality komerční vybavenosti jsou zastavitelné produkční lokality s typem struktury (09) areálů vybavenosti. Jedná se typicky o neohrazené veřejně přístupné areály. Mezi lokality komerční vybavenosti patří zejména obchodní zóny, Areály Černý Most jsou pro tento typ struktury lokality typické.

V lokalitách areálů produkce a komerční vybavenosti MPP připouští navýšení maximálního počtu RNP, čímž podporuje budoucí rozvoj, inovace a umožňuje přizpůsobení specifickým provozům. Ve všech případech je však nutné brát ohled na charakter území.

MPP vymezuje značný potenciál v sousední lokalitě Sídliště Černý Most přímo navazující na místo významného dopravního uzlu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3035980

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Připomínka (5/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 004: Vyjmutí a zastavitelnost parkoviště z Letenských sadů

měna parkoviště na Letenské pláni na transformační plochy Metropolitní plán by měl vyznačit současné parkoviště na Letenské pláni jako transformační plochu pro městskou zástavbu. Jedná se o výjimečně atraktivní lokalitu, jejíž současné využití odporuje základním principům udržitelného rozvoje města.

Současný stav: Rozsáhlá plocha v bezprostřední blízkosti centra města, s vynikající dostupností MHD a pěší dostupností Hradčan, Holešovic i Starého Města, je dnes využívána jako povrchové parkoviště. Toto využití představuje jednu z nejhorších forem urbanismu: degradaci cenného městského prostoru ve prospěch skladování osobních automobilů.

Urbanistický potenciál: Poloha: Území se nachází v docházkové vzdálenosti historického jádra a zároveň v těsné blízkosti Letenských sadů.

Dostupnost: Vynikající napojení na tramvajovou síť a pěší dosah nejhodnotnějších částí města. Kontext: Možnost navázat na kvalitní strukturu okolní zástavby Holešovic a Dejvic.

Navrhované využití: Transformace na smíšenou městskou zástavbu s bytovými domy a občanskou vybaveností. Parametry zástavby by měly odpovídat významu místa – kompaktní městské bloky s aktivním parterem, výšková hladina 5-14 podlaží. Parkování řešit dobrovolnými podzemními garážemi, čímž se uvolní plocha pro kvalitní veřejný prostor a rozvoj.

Zachování parkoviště v této lokalitě by bylo signálem, že Praha upřednostňuje skladování aut před tvorbou kvalitního městského prostředí a řešením bytové krize.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 004: Vyjmutí a zastavitelnost parkoviště z Letenských sadů

měna parkoviště na Letenské pláni na transformační plochyMetropolitní plán by měl vyznačit současné parkoviště na Letenské pláni jako transformační plochu pro městskou zástavbu. Jedná se o výjimečně atraktivní lokalitu, jejíž současné využití odporuje základním principům udržitelného rozvoje města.

Současný stav:Rozsáhlá plocha v bezprostřední blízkosti centra města, s vynikající dostupností MHD a pěší dostupností Hradčan, Holešovic i Starého Města, je dnes využívána jako povrchové parkoviště. Toto využití představuje jednu z nejhorších forem urbanismu: degradaci cenného městského prostoru ve prospěch skladování osobních automobilů.

Urbanistický potenciál:Poloha: Území se nachází v docházkové vzdálenosti historického jádra a zároveň v těsné blízkosti Letenských sadů.

Dostupnost: Vynikající napojení na tramvajovou síť a pěší dosah nejhodnotnějších částí města. Kontext: Možnost navázat na kvalitní strukturu okolní zástavby Holešovic a Dejvic.

Navrhované využití:Transformace na smíšenou městskou zástavbu s bytovými domy a občanskou vybaveností. Parametry zástavby by měly odpovídat významu místa – kompaktní městské bloky s aktivním parterem, výšková hladina 5-14 podlaží. Parkování řešit dobrovolnými podzemními garážemi, čímž se uvolní plocha pro kvalitní veřejný prostor a rozvoj.

Zachování parkoviště v této lokalitě by bylo signálem, že Praha upřednostňuje skladování aut před tvorbou kvalitního městského prostředí a řešením bytové krize.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že lokalita 827 / Letenské sady je v opakovaně projednané verzi návrhu MPP vymezena jako nestavební rekreační lokalita a metropolitní park, bez úpravy po veřejném projednání, a nejde tak o měněnou část návrhu.

Území je dotčeno limity využití území - je součástí vyhlášené památkové zóny Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice a v ochranném pásmu památkové rezervace v hlavním městě Praze. V dosavadním ÚP SÚ je dotčené území řešeno obdobně, je vymezeno v rámci nezastavitelných ploch /DU/ - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství a /ZP/ - parky, historické zahrady, hřbitovy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3035981

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 1 / Připomínka (6/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 005: Relokace areálu Vojenského technického ústavu elektroniky u metra Jinonice

Navrhované řešení: Přehodnotit stabilizaci areálu a vytvořit podmínky pro jeho transformaci na smíšenou městskou zástavbu s bytovými domy, kanceláři a občanskou vybaveností. Relokovat technický ústav do lokality s nižší dopravní hodnotou, kde jeho extenzivní forma odpovídá charakteru území.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 005: Relokace areálu Vojenského technického ústavu elektroniky u metra Jinonice

Relokace areálu Vojenského technického ústavu elektroniky u metra Jinonice Metropolitní plán vyznačuje areál Vojenského technického ústavu elektroniky u stanice metra Jinonice jako stabilizovanou plochu s požadavkem na zachování stávajícího rozsahu vybavenosti. Toto řešení považujeme za neudržitelné a navrhuje relokaci areálu na méně hodnotnou lokalitu.

Současný stav: Rozsáhlý nízkopodlažní areál s minimální intenzitou využití okupuje pozemky v bezprostřední blízkosti stanice metra. Zastavenost a využití území výrazně zaostává za potenciálem lokality – jedná se fakticky o rurální sklad v metropolitní poloze.

Neefektivní využití městského území: Dopravní dostupnost: Stanice metra představuje nejvyšší stupeň dostupnosti, která je zde "spotřebována" extenzivní zástavbou s minimální koncentrací pracovních míst

Rozloha versus využití: Areál je naddimenzovaný z hlediska rozlohy a poddimenzovaný z hlediska skutečné intenzity využití

Alternativní lokality: Funkce technického ústavu nevyžaduje polohu u metra – existují desítky vhodnějších lokalit s dobrou dopravní dostupností.

Bytová krize a veřejný zájem: V situaci, kdy Praha čelí akutnímu nedostatku bytů, je neobhájitelné stabilizovat rozsáhlý nízkointenzivní areál u stanice metra. Pokud Armáda ČR není schopna nebo ochotna na takto hodnotném pozemku realizovat smíšené využití včetně bytové výstavby, měla by být relokována na méně cenné území.

Navrhované řešení: Přehodnotit stabilizaci areálu a vytvořit podmínky pro jeho transformaci na smíšenou městskou zástavbu s bytovými domy, kanceláři a občanskou vybaveností. Relokovat technický ústav do lokality s nižší dopravní hodnotou, kde jeho extenzivní forma odpovídá charakteru území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí: jde o plochu stávající občanské vybavenosti k zajišťování obrany a bezpečnosti státu (MO ČR zde má příslušnost hospodařit s majetkem státu), vymezena též formou VPS 931-931/-/22 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Připomínka

ID 3035982

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 1 / Připomínka (7/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 006: Zrušit 44 výhledů**

Zrušení systému 44 chráněných výhledů
Navrhované řešení: Zrušit systém 44 chráněných výhledů, nebo jej radikálně omezit pouze na skutečně výjimečné panoramatické pohledy NA klíčové památky (nikoliv Z libovolných bodů města). Umožnit všem částem Prahy přirozený rozvoj odpovídající jejich potenciálu a potřebám současných i budoucích obyvatel.

Odůvodnění**PŘIPOMÍNKA 006: Zrušit 44 výhledů**

Zrušení systému 44 chráněných výhledů
Metropolitní plán navrhuje ochranu 44 výhledů na Prahu z centra což považujeme za nemravný a nepřiměřený zásah do rozvojových možností města. Navrhujeme tento systém zrušit bez náhrady.

Nerovnováha ochrany a rozvoje: Systém chráněných výhledů fakticky blokuje novou výstavbu na rozsáhlých částech města, a to nejen v historickém jádru, ale i v širším okolí. Ochrana je koncipována tak absurdně, že nechrání pouze výhled NA památky nebo panorama (což by bylo obhajitelné), ale i výhled Z určitých míst, což v praxi znamená ochranu téměř celé Prahy před změnou.

Sociální a generační nespravedlnost: Rigidní ochrana výhledů je formou zvyšování renty současným vlastníkům nemovitostí a starším generacím na úkor těch, kdo v Praze chtějí v budoucnu bydlet. Je to privilegium těch, kteří už bydlení mají, proti

těm, kdo teprve hledají. V době bytové krize si město nemůže dovolit blokovat rozvoj kvůli estetickým preferencím současné generace.

Ochrana výhledů je nemravný sociální transfer k těm nejmajetnějším.

Falešný argument turistickým ruchem: Odůvodnění ochranou turistického ruchu je pokrytecké. Turisté v centru jsou dnes spíše ohroženi nevkusným komerčním využitím historických budov: suvenýry, směnárny, fastfoody, které vznikají právě proto, že památková péče a ochrana výhledů znemožňují jakékoli lepší využití mnoha budov. Pravděpodobnost, že turista omdlí z nevuku místních obchodů nebo z důsledků konzumace alkoholu a drog, je výrazně vyšší než že by ho ohrozil výhled na nové kvalitní budovy.

Právo budoucích generací: Současná generace nemá morální právo zmrazit siluetu města navěky. Budoucí obyvatelé Prahy mají legitimní nárok žít v centru a přizpůsobit město svým potřebám a představám, stejně jako to dělaly všechny předchozí generace. Historie měst je historií neustálých změn – pokud by dříve platila dnešní ochrannářská logika, neměli bychom v Praze co chránit, protože by nic hodnotného nevzniklo.

Navrhované řešení: Zrušit systém 44 chráněných výhledů, nebo jej radikálně omezit pouze na skutečně výjimečné panoramatické pohledy NA klíčové památky (nikoliv Z libovolných bodů města). Umožnit všem částem Prahy přirozený rozvoj odpovídající jejich potenciálu a potřebám současných i budoucích obyvatel.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Pro zajištění ochrany výškové kompozice města stanovuje MPP povinná panoramata a veduty k ochraně a stanovuje podmínky pro jejich pozitivní doplňování (obsah přílohy č. 1 Panoramata a veduty a znění souvisejících čl. 99 – 105 textové části výroku byla v předchozích fázích pořizování MPP (společné jednání a veřejné projednání) dohodnuta s dotčeným orgánem památkové péče (MK).

Jedná se o nástroj ochrany obrazu města jako základní hodnoty území. MPP prostřednictvím koncepce výškové regulace chrání kompozici, horizonty a dominanty vázané na morfologii Pražské kotliny. Nejedná se o plošnou konzervaci území, ale o usměrnění rozvoje na části území tak, aby nedošlo k narušení strukturálních a kulturních hodnot města.

Připomínka

ID 3035983

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 182, 247, 248, 612, 762, 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 1 / Připomínka (8/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 007: Akcelerační zóna Praha Západní město**

Akcelerační zóna Západní městoNavrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Západní město. Území mezi Třebonicemi, Řeporyjemi, Jinonicemi a Barrandovem představuje strategickou rozvojovou příležitost, která je dnes z velké části nevyužitá, přestože leží v docházko vzdálenosti stanice metra Jinonice a v budoucnu bude obsluhována i tratí S2 (dnes Rudná – Praha-Smíchov).

Současný stav:Rozsáhlé území je dnes tvořeno nízkopodlažní zástavbou, skladovými areály, autoservisy, povrchovými parkovišti a průmyslovými brownfieldy s minimálním stavebním využitím. Metropolitní plán potencionál nevyužívá dostatečně, buď stabilizací, nebo příliš nízkou podlažností rozvojových ploch.

Potenciál lokality:Dopravní dostupnost:

Stanice metra Jinonice, tratě S2, budoucí tramvajová trať na Barrandov

Kapacita: Území o rozloze přesahující 100 hektarů umožňuje vystavět desetitisíce bytů

Brownfieldy: Značná část území jsou nevyužívané nebo poddimenzované průmyslové plochy vhodné k transformaci

Infrastruktura: Existující základní infrastruktura umožňuje rychlejší rozvoj než na zelené louce

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu podle pirátského modelu, která by umožnila:

Kompaktní městskou blokovovou zástavbu s minimální hustotou 200 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí stanice metra až vyšší

Smíšené funkce s občanskou vybaveností v parterech Zkrácení plánování a schvalování z 12 let na 3,5 roku Pozemkové úpravy pro efektivní parcelaci území

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 007: Akcelerační zóna Praha Západní město

Akcelerační zóna Západní město Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Západní město. Území mezi Třebonicemi, Řeporyjemi, Jinonicemi a Barrandovem představuje strategickou rozvojovou příležitost, která je dnes z velké části nevyužitá, přestože leží v docházko vzdálenosti stanice metra Jinonice a v budoucnu bude obsluhována i tratí S2 (dnes Rudná – Praha-Smíchov).

Současný stav: Rozsáhlé území je dnes tvořeno nízkopodlažní zástavbou, skladovými areály, autoservisy, povrchovými parkovišti a průmyslovými brownfieldy s minimálním stavebním využitím. Metropolitní plán potenciál nevyužívá dostatečně, buď stabilizací, nebo příliš nízkou podlažností rozvojových ploch.

Potenciál lokality: **Dopravní dostupnost:**

Stanice metra Jinonice, tratě S2, budoucí tramvajová trať na Barrandov

Kapacita: Území o rozloze přesahující 100 hektarů umožňuje vystavět desetitisíce bytů

Brownfieldy: Značná část území jsou nevyužívané nebo poddimenzované průmyslové plochy vhodné k transformaci

Infrastruktura: Existující základní infrastruktura umožňuje rychlejší rozvoj než na zelené louce

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu podle pirátského modelu, která by umožnila:

Kompaktní městskou blokovovou zástavbu s minimální hustotou 200 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí stanice metra až vyšší

Smíšené funkce s občanskou vybaveností v parterech Zkrácení plánování a schvalování z 12 let na 3,5 roku Pozemkové úpravy pro efektivní parcelaci území

Odůvodnění: V době, kdy Praha čelí bytové krizi a ceny bytů jsou pro většinu obyvatel nedostupné, je neodpovědné stabilizovat rozsáhlé území s minimální hustotou zástavby přímo u stanice metra. Západní město nabízí možnost vytvořit novou městskou čtvrť pro desítky tisíc obyvatel bez zásahu do zelených ploch, s vynikající dopravní dostupností a v návaznosti na existující městskou strukturu. Akcelerační zóna je nejrychlejší způsob, jak tento potenciál realizovat.

Více informací: <https://www.pirati.cz/jak-pirati-pracuji/pirati-tri-nove-ctvrti-tri-prodlouzeni-linek-metra-dostupne-bydleni-pro-lidi-mame-plan-jak-v-praze-postavit-80-tisic-bytu/>

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené části dané lokality, byla zejména dílčí úprava vymezení hranice lokality a úprava vymezení podrobnějšího členění ploch otevřené krajiny (ve východní části dotčené lokality), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Zličín – Řeporyje se strukturou lesozemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny, stabilizace hranice města a využití jeho vnitřního potenciálu. Tento přístup je jedním ze základních východisek koncepce MPP a naplňuje požadavek Zadání – akcentovat rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi města do otevřené krajiny.

Dotčené území jako potenciálně zastavitelné bylo v územních plánech sledováno formou územní rezervy jako tzv. Západní město, a to minimálně od 70. let 20. století. Nejde tak o inovativní řešení aktuálních problémů, ale o překonaný koncept rozvoje. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území.

Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervu jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy nicméně neplyne legitimní očekávání, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V daném případě MPP územní rezervu vymezenou v ÚP nepřevzal.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo nové zábory ZPF, území se z větší části nachází na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany (limit využití území).

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3035987

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 1 / Připomínka (9/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 008: Akcelerační zóna Praha Nové Kolovraty**

Akcelerační zóna Nové Kolovraty Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Nové Kolovraty. Území o rozloze 228 hektarů mezi Uhříněvsi, Kolovraty a Nedvězí představuje ideální příležitost pro vytvoření nové městské čtvrti s kapacitou 60 000 obyvatel a 20 000 pracovních míst.

Potenciál lokality: Dopravní dostupnost: Budoucí terminál metra D Depo Písnice, železniční trať Praha - Kolovraty, napojení na Pražský okruh

Kapacita: 228 hektarů umožňuje vystavět kompletní novou městskou čtvrť

Urbanistický potenciál: Možnost vytvořit kvalitní městskou strukturu podle moderních urbanistických principů

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu, která by umožnila:

Kompaktní blokovou zástavbu s hustotou minimálně 200-250 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí stanic metra a železnice vyšší

Transit-oriented development s maximální koncentrací u zastávek veřejné dopravy Smíšené funkce s kanceláři a vybaveností v parterech

Zkrácení plánování a realizace z 12 na 3,5 roku

Odůvodnění**PŘIPOMÍNKA 008: Akcelerační zóna Praha Nové Kolovraty**

Akcelerační zóna Nové Kolovraty Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Nové Kolovraty. Území o rozloze 228 hektarů mezi Uhříněvsi, Kolovraty a Nedvězí představuje ideální příležitost pro vytvoření nové městské čtvrti s kapacitou 60 000 obyvatel a 20 000 pracovních míst.

Potenciál lokality: Dopravní dostupnost: Budoucí terminál metra D Depo Písnice, železniční trať Praha - Kolovraty, napojení na Pražský okruh

Kapacita: 228 hektarů umožňuje vystavět kompletní novou městskou čtvrť

Urbanistický potenciál: Možnost vytvořit kvalitní městskou strukturu podle moderních urbanistických principů

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu, která by umožnila:

Kompaktní blokovou zástavbu s hustotou minimálně 200-250 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí stanic metra a železnice vyšší

Transit-oriented development s maximální koncentrací u zastávek veřejné dopravy Smíšené funkce s kanceláři a vybaveností v parterech

Zkrácení plánování a realizace z 12 na 3,5 roku

Odůvodnění: Nové Kolovraty představují největší jednotlivou rozvojovou příležitost v Praze. V době bytové krize nelze čekat deset let na standardní proces územního plánování. Akcelerační zóna umožní rychlou výstavbu nové čtvrti s vlastní vybaveností a kvalitním napojením na veřejnou dopravu. Transit-oriented development

v této lokalitě je přesně to, co Praha potřebuje: maximální využití investic do dopravní infrastruktury vytvořením koncentrované zástavby v docházkové vzdálenosti zastávek.

více informací: <https://www.pirati.cz/jak-pirati-pracuji/pirati-tri-nove-ctvrti-tri-prodlouzeni-linek-metra-dostupne-bydleni-pro-lidi-mame-plan-jak-v-praze-postavit-80-tisic-bytu/>

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené části dané lokality, byla zejména úprava (upřesnění) vymezení koridorů dopravní infrastruktury a souvisejících VPS a dílčí úpravy vymezení podrobnějšího členění ploch otevřené krajiny, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Uhříněves – Nedvězí se strukturou zemědělské

krajiny v rovině), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny, s důrazem na přednostní využití vnitřního potenciálu a transformačních ploch. Tento přístup je jedním ze základních východisek koncepce MPP a naplňuje požadavek Zadání – akcentovat rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi města do otevřené krajiny.

Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo nové zábory ZPF, území se z větší části nachází na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany (limit využití území).

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do

31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3035988

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 1 / Připomínka (10/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 009: Akcelerační zóna Praha Východní město**

Akcelerační zóna Praha Východní městoNavrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Praha Východní město. Území o rozloze 456 hektarů mezi Běchovicemi a Úvaly představuje největší rozvojovou příležitost v Praze s kapacitou 120 000 obyvatel a 40 000 pracovních míst.

Potenciál lokality:Dopravní dostupnost: Železniční trať Praha - Kolín s možností zřízení zastávek, budoucí napojení na vysokorychlostní trať, Pražský okruh

Kapacita: 456 hektarů umožňuje vystavět kompletní nové město

Pracovní příležitosti: 40 000 pracovních míst zajistí ekonomickou soběstačnost území Strategická poloha: Napojení na mezinárodní dopravní koridor

Návrh řešení:Vyhlásit akcelerační zónu, která by umožnila:

Kompaktní blokovou zástavbu s hustotou minimálně 200-250 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí železničních stanic vyšší

Transit-oriented development podél železniční trati Smíšené funkce s kanceláři, výrobou a vybaveností Zkrácení plánování a realizace z 12 na 3,5 roku

Odůvodnění**PŘIPOMÍNKA 009: Akcelerační zóna Praha Východní město**

Akcelerační zóna Praha Východní město Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Praha Východní město. Území o rozloze 456 hektarů mezi Běchovicemi a Úvaly představuje největší rozvojovou příležitost v Praze s kapacitou 120 000 obyvatel a 40 000 pracovních míst.

Potenciál lokality: Dopravní dostupnost: Železniční trať Praha - Kolín s možností zřízení zastávek, budoucí napojení na vysokorychlostní trať, Pražský okruh

Kapacita: 456 hektarů umožňuje vystavět kompletní nové město

Pracovní příležitosti: 40 000 pracovních míst zajistí ekonomickou soběstačnost území Strategická poloha: Napojení na mezinárodní dopravní koridor

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu, která by umožnila:

Kompaktní blokovou zástavbu s hustotou minimálně 200-250 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí železničních stanic vyšší

Transit-oriented development podél železniční trati Smíšené funkce s kancelářemi, výrobou a vybaveností Zkrácení plánování a realizace z 12 na 3,5 roku

Odůvodnění: Východní město má potenciál vyřešit významnou část pražské bytové krize a vytvořit skutečně soběstačnou městskou strukturu, ne jen noclehárnu. Železniční trať nabízí ideální páteř pro transit-oriented development. V době bytové krize nelze čekat deset let na standardní proces územního plánování. Akcelerační zóna umožní rychlou výstavbu nového města s vlastní ekonomickou základnou a kvalitním napojením na Prahu i mezinárodní železniční síť.

více informací: <https://www.pirati.cz/jak-pirati-pracuji/pirati-tri-nove-ctvrti-tri-prodlouzeni-linek-metra-dostupne-bydleni-pro-lidi-mame-plan-jak-v-praze-postavit-80-tisic-bytu/>

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené části daných lokalit, byly zejména vymezení návrhového prvku 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice včetně související VPS, dílčí úprava vymezení hranice lokalit a upřesnění vymezení nezastavitelných transformačních ploch s rekreačním využitím, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako: nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Dolní Počernice – Horní Měcholupy se strukturou zemědělské krajiny v rovině; nezastavitelná, transformační, produkční lokalita Dolní Počernice – Dubeč se strukturou leso-zemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny,

stabilizace hranice města a využití jeho vnitřního potenciálu. Tento přístup je jedním ze základních východisek koncepce MPP a naplňuje požadavek Zadání – akcentovat rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi města do otevřené krajiny.

Dotčené území jako potenciálně zastavitelné bylo v územních plánech od roku 1999 sledováno formou územní rezervy, jako tzv. Východní město. Nejde tak o inovativní řešení aktuálních problémů, ale o překonaný koncept rozvoje. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území.

Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervu, jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy nicméně neplyne legitimní očekávání, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V daném případě MPP územní rezervu vymezenou v ÚP nepřevzal.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo nové zábory ZPF, území se z části nachází na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany (limit využití území).

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha.

Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3035989

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 580, 637, 601, 581, 691, 627

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 1 / Připomínka (10/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 009: Zrušení stabilizace, transformace průmyslové oblasti Malešice

Transformace průmyslové oblasti Malešice Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlou průmyslovou oblast Malešice jako stabilizované území. Toto zařazení je neadekvátní vzhledem ke skutečnému využití a potenciálu lokality. Navrhujeme změnu na transformační plochy s parametry odpovídajícími moderní průmyslové zóně nebo smíšené městské zástavbě.

Současný stav: Území je dnes zastavěno vrakovišti, sklady nejnižší kategorie, autobazary, autoservisy a dalšími nízkointenzivními provozy s minimálním stavebním využitím. Jedná se o nejméně hodnotný typ průmyslového využití s nízkým počtem pracovních míst a téměř nulovým přínosem pro městskou ekonomiku.

Nesoulad s potřebami města: Dopravní dostupnost: Lokalita má dobré dopravní napojení, které je využito pro nejméně produktivní funkce
Nízké využití: Extenzivní zástavba s rozsáhlými zpevněnými plochami a minimální zaměstnaností
Degradace okolí: Současné využití negativně ovlivňuje kvalitu života v přilehlých obytných čtvrtích

Ztracený potenciál: Stabilizace současného stavu blokuje modernizaci a zkvalitnění využití území

Navrhované řešení: Celé území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s jasným záměrem:

Varianta A - Moderní průmysl:

Pokud má být zachován průmyslový charakter, území musí být transformováno pro vyšší kategorii průmyslu - technologické parky, lehkou výrobu, logistická centra s vysokou zaměstnaností. Vrakoviště a autoservisy nejsou "průmysl", který si zaslouží stabilizaci v Praze.

Varianta B - Smíšená městská zástavba:

Přehodnotit průmyslový charakter celého území a umožnit smíšené využití s bytovou výstavbou, kanceláři a moderními výrobními provozy. Minimální výšková hladina 4-5 podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 009: Zrušení stabilizace, transformace průmyslové oblasti Malešice

Transformace průmyslové oblasti Malešice Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlou průmyslovou oblast Malešice jako stabilizované území. Toto zařazení je neadekvátní vzhledem ke skutečnému využití a potenciálu lokality. Navrhujeme změnu na transformační plochy s parametry odpovídajícími moderní průmyslové zóně nebo smíšené městské zástavbě.

Současný stav: Území je dnes zastavěno vrakovišti, sklady nejnižší kategorie, autobazary, autoservisy a dalšími nízkointenzivními provozy s minimálním stavebním využitím. Jedná se o nejméně hodnotný typ průmyslového využití s nízkým počtem pracovních míst a téměř nulovým přínosem pro městskou ekonomiku.

Nesoulad s potřebami města: Dopravní dostupnost: Lokalita má dobré dopravní napojení, které je využito pro nejméně produktivní funkce
Nízké využití: Extenzivní zástavba s rozsáhlými zpevněnými plochami a minimální zaměstnaností
Degradace okolí: Současné využití negativně ovlivňuje kvalitu života v přilehlých obytných čtvrtích

Ztracený potenciál: Stabilizace současného stavu blokuje modernizaci a zkvalitnění využití území

Navrhované řešení: Celé území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s jasným záměrem:

Varianta A - Moderní průmysl:

Pokud má být zachován průmyslový charakter, území musí být transformováno pro vyšší kategorii průmyslu - technologické parky, lehkou výrobu, logistická centra s vysokou zaměstnaností. Vrakoviště a autoservisy nejsou "průmysl", který si zaslouží stabilizaci v Praze.

Varianta B - Smíšená městská zástavba:

Přehodnotit průmyslový charakter celého území a umožnit smíšené využití s bytovou výstavbou, kanceláři a moderními výrobními provozy. Minimální výšková hladina 4-5 podlaží.

Odůvodnění: Stabilizace vrakovišť a skladů nejnižší kategorie v době, kdy Praha potřebuje kvalitní pracovní místa, moderní výrobu i byty, je neudržitelná. Každá průmyslová zóna v Praze by měla přinášet městu skutečnou hodnotu - buď formou kvalitních pracovních příležitostí, nebo kombinací funkcí v rámci městské zástavby. Současné využití Malešic nesplňuje ani jedno kritérium.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Dotčené území nebude vymezeno jako transformační. Regulativy Metropolitního plánu chrání zastavitelné produkční lokality a umožňují přeměnu stávajících průmyslových areálů na modernější průmyslově-technologické provozy.

Metropolitní plán dotčené území vymezuje jako součást převážně zastavitelných, stabilizovaných, produkčních lokalit se strukturou areálů produkce – velkou část stávajících produkčních areálů v dotčeném území Metropolitní plán zařazuje do stabilizovaného území, protože se zde nepředpokládá výrazná změna charakteru území. Menší část je vymezena jako součást zastavitelné, rozvojové, produkční lokality se strukturou areálů produkce (627 / Areály Jahodnice) a zastavitelné, transformační, produkční lokality se strukturou areálů produkce (637 / Technologický park Malešice). V části dotčeného území, při ul. Černokostelecké, vymezuje na základě výsledků projednání Metropolitní plán zastavitelnou, transformační, obytnou lokalitu Na Homoli se strukturou heterogenní, v kontinuitě dosavadního ÚP SÚ.

Regulativy Metropolitního plánu v tomto území směřují k flexibilnějšímu využití území. Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4). V lokalitách areálů produkce a komerční vybavenosti Metropolitní plán připouští navýšení maximálního počtu RNP, čímž podporuje budoucí rozvoj, inovace a umožňuje přizpůsobení specifickým

provozům. Ve všech případech je však nutné brát ohled na charakter území.

Připomínka

ID 3035990

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 1 / Připomínka (11/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 010: Plošné zrušení všech zahrádkářských osad a změna jejich pozemků na transformační území

Transformace zahrádkářských osad Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlé plochy zahrádkářských osad na území Prahy. Navrhujeme všechny zahrádkářské osady změnit na transformační plochy a ty v majetku města využít pro výstavbu městských bytů.

Historický kontext: Zahrádkářské osady vznikaly na tehdejších periferiích města jako dočasné využití pozemků s jasným předpokladem budoucí zástavby.

Současná situace:

Nepřípustná privatizace veřejného prostoru: Rozsáhlé plochy městského majetku jsou dlouhodobě pronajímány uzavřenému spolku s vysokými bariérami vstupu pro nové zájemce a skutečnými bariérami pro pěší.

Neefektivní využití: Zahrádkářské osady mají minimální hustotu využití v době, kdy Praha čelí akutnímu nedostatku bytů

Klimatická krize: Argumentace “zelení” je zavádějící - kompaktní městská zástavba s parky je ekologičtější než privátní rekreace, kterou zahrádkářské osady fakticky reprezentují

Sociální nespravedlnost: Privilegium těch, kdo už mají přístup k zahrádkám, na úkor těch, kdo potřebují bydlení

Navrhované řešení: Všechny zahrádkářské osady na území Prahy změnit na transformační plochy s parametry městské zástavby. U pozemků v majetku města:

Přednostní využití pro výstavbu městských bytů

Kompaktní bloková zástavba s integrovanými veřejnými parky a zelení dostupnou všem Výšková hladina minimálně 4-5 podlaží

Zachování části zeleně jako veřejné parky, nikoliv soukromé zahrádky

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 010: Plošné zrušení všech zahrádkářských osad a změna jejich pozemků na transformační území

Transformace zahrádkářských osad Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlé plochy zahrádkářských osad na území Prahy. Navrhujeme všechny zahrádkářské osady změnit na transformační plochy a ty v majetku města využít pro výstavbu městských bytů.

Historický kontext: Zahrádkářské osady vznikaly na tehdejších periferiích města jako dočasné využití pozemků s jasným předpokladem budoucí zástavby.

Současná situace:

Nepřípustná privatizace veřejného prostoru: Rozsáhlé plochy městského majetku jsou dlouhodobě pronajímány uzavřenému spolku s vysokými bariérami vstupu pro nové zájemce a skutečnými bariérami pro pěší.

Neefektivní využití: Zahrádkářské osady mají minimální hustotu využití v době, kdy Praha čelí akutnímu nedostatku bytů

Klimatická krize: Argumentace “zelení” je zavádějící - kompaktní městská zástavba s parky je ekologičtější než privátní rekreace, kterou zahrádkářské osady fakticky reprezentují

Sociální nespravedlnost: Privilegium těch, kdo už mají přístup k zahrádkám, na úkor těch, kdo potřebují bydlení

Navrhované řešení: Všechny zahrádkářské osady na území Prahy změnit na transformační plochy s parametry městské zástavby. U pozemků v majetku města:

Přednostní využití pro výstavbu městských bytů

Kompaktní bloková zástavba s integrovanými veřejnými parky a zelení dostupnou všem Výšková hladina minimálně 4-5 podlaží

Zachování části zeleně jako veřejné parky, nikoliv soukromé zahrádky

Odůvodnění: V době bytové a klimatické krize je neudržitelné rezervovat rozsáhlé plochy zastavěného území pro exkluzivní využití minority obyvatel. Zahrádkářské osady představují nejhorší formu využití městského prostoru - nízkou hustotu, privatizaci veřejného majetku a bariéry vstupu. Skutečně ekologické řešení znamená kompaktní městskou zástavbu s veřejnými parky dostupnými všem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Zahrádkové osady jsou v MPP stabilizovány jako specifická forma městské rekreace a součást městské přírody, podílí se na charakteru nestavebních lokalit a bloků, prostupnosti a retenční schopnosti území. Paušální transformace by byla v rozporu s koncepcí městské přírody a komplexním pojetím rekreace ve městě.

K prověření a celkové revizi vymezení zahrádkových osad v návrhu MPP došlo již na základě výsledků společného jednání - viz podrobněji Revize zahrádkových osad, příloha č. 2 kapitoly 1 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3035991

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 1 / Připomínka (12/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 011: Plošný upzoning, navýšení patrovosti v okruhu 500m od každé stanice metra a vlakových nádraží na území města. Upzoning v okolí stanic metra a železnice. Navrhujeme zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech současných a plánovaných stanic pražského metra a železničních stanic/zastávek. Toto opatření maximalizuje využití nejcennější dopravní infrastruktury a vytvoří jasná pravidla bránící spekulacím s pozemky.

Princip upzoningu: V definovaném okruhu 500m od stanic se automaticky umožňuje vyšší intenzita zástavby než v současném stavu:

Minimální výšková hladina 5-6 podlaží v obytných zónách
Minimální hustota zalidnění 200 obyvatel/hektar u nové výstavby
Povolení nástaveb a přístaveb stávajících budov

Automatické povolení smíšeného využití s občanskou vybaveností v parterech

Rozsah působnosti: Upzoning se vztahuje na:

Všechny stanice metra linek A, B, C a plánované linky D
Všechny železniční stanice a zastávky na území Prahy

Plánované stanice tratí metra a železnice S, pokud je jejich realizace zajištěna v závazných koncepcích
Co nejširší oblast kolem stanic - nikoli jen vybrané parcely, aby se minimalizovala možnost spekulace

Výjimky, upzoning se nevztahuje na: Památkové rezervace
a ochranná pásma národních kulturních památek
Zvláště chráněná území

Odůvodnění

PŘÍPOMÍNKA 011: Plošný upzoning, navýšení patrovosti v okruhu 500m od každé stanice metra a vlakových nádraží na území města
Upzoning v okolí stanic metra a železnice
Navrhujeme zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech současných a plánovaných stanic pražského metra a železničních stanic/zastávek. Toto opatření maximalizuje využití nejcennější dopravní infrastruktury a vytvoří jasná pravidla bránící spekulacím s pozemky.

Princip upzoningu: V definovaném okruhu 500m od stanic se automaticky umožňuje vyšší intenzita zástavby než v současném stavu:

Minimální výšková hladina 5-6 podlaží v obytných zónách
Minimální hustota zalidnění 200 obyvatel/hektar u nové výstavby
Povolení nástaveb a přístaveb stávajících budov

Automatické povolení smíšeného využití s občanskou vybaveností v parterech

Rozsah působnosti:Upzoning se vztahuje na:

Všechny stanice metra linek A, B, C a plánované linky D
Všechny železniční stanice a zastávky na území Prahy

Plánované stanice tratí metra a železnice S, pokud je jejich realizace zajištěna v závazných koncepcích
Co nejširší oblast kolem stanic - nikoli jen vybrané parcely, aby se minimalizovala možnost spekulace

Výjimky, upzoning se nevztahuje na:
Památkové rezervace
a ochranná pásma národních kulturních památek
Zvláště chráněná území

Odůvodnění:Transit-oriented development je základním principem udržitelného rozvoje měst. Praha investovala miliardy korun do metra a železniční infrastruktury, ale nedokáže jejich potenciál využít kvůli restriktivnímu plánování. Výsledkem je paradox: nejdražší dopravní infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní zástavbu, zatímco lidé jsou vytlačováni na periferie bez kvalitní dopravy.

Široký rozsah upzoningu je klíčový pro zabránění spekulacím. Pokud by se upzoning vztahoval jen na vybrané parcely, vlastníci by získali obrovský neoprávněný zisk na úkor veřejného zájmu. Automatické pravidlo pro širokou oblast vytváří spravedlivé podmínky a jasný signál trhu: u stanic se staví hustě, protože to dává smysl.

Každá koruna investovaná do dopravní infrastruktury by měla být maximalizována koncentrací obyvatel a pracovních míst v její docházkové vzdálenosti. To je evropský standard, který Praha musí převzít.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit

transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3035992

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 1 / Připomínka (13/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 012: Celé okolí Zličína jako transformační plochy**

Metropole Zličín - zrušení stabilizovaných ploch Navrhujeme zrušit všechny stabilizované plochy v lokalitě Metropole Zličín a změnit celé území na transformační/rozvojové plochy s parametry odpovídajícími názvu "metropole".

Současný stav: Metropolitní plán stabilizuje značnou část území, které nese název Metropole Zličín. Tato stabilizace je v příkrém rozporu s názvem i potenciálem lokality. Území je dnes tvořeno nízkopodlažní zástavbou, skladovými areály a povrchovými parkovišti.

Potenciál lokality: Dopravní uzel: Stanice metra B Zličín, železniční stanice, autobusové nádraží, napojení na dálnici D5 Strategická poloha: Západní brána Prahy s vazbou na letiště

Infrastruktura: Existující dopravní infrastruktura světové úrovně

Paradox: Jedna z nejlépe dopravně obsluhovaných lokalit v celé Praze je z velké části stabilizována v nízkointenzivním využití. Skutečná metropole znamená vysokou koncentraci obyvatel a pracovních míst u dopravních uzlů.

Navrhované řešení: Zrušit všechny stabilizované plochy v území Metropole Zličín

Stanovit minimální parametry odpovídající metropolitnímu charakteru:

Výšková hladina minimálně 6-8 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 250 obyvatel/hektar Smíšené využití s kanceláři, obchody a službami

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 012: Celé okolí Zličína jako transformační plochy

Metropole Zličín - zrušení stabilizovaných ploch Navrhujeme zrušit všechny stabilizované plochy v lokalitě Metropole Zličín a změnit celé území na transformační/rozvojové plochy s parametry odpovídajícími názvu "metropole".

Současný stav: Metropolitní plán stabilizuje značnou část území, které nese název Metropole Zličín. Tato stabilizace je v příkrém rozporu s názvem i potenciálem lokality. Území je dnes tvořeno nízkopodlažní zástavbou, skladovými areály a povrchovými parkovišti.

Potenciál lokality: Dopravní uzel: Stanice metra B Zličín, železniční stanice, autobusové nádraží, napojení na dálnici D5 Strategická poloha: Západní brána Prahy s vazbou na letiště

Infrastruktura: Existující dopravní infrastruktura světové úrovně

Paradox: Jedna z nejlépe dopravně obsluhovaných lokalit v celé Praze je z velké části stabilizována v nízkointenzivním využití. Skutečná metropole znamená vysokou koncentraci obyvatel a pracovních míst u dopravních uzlů.

Navrhované řešení: Zrušit všechny stabilizované plochy v území Metropole Zličín

Stanovit minimální parametry odpovídající metropolitnímu charakteru:

Výšková hladina minimálně 6-8 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 250 obyvatel/hektar Smíšené využití s kanceláři, obchody a službami

Odůvodnění: Pokud lokalita nese název Metropole Zličín, měla by tomuto názvu odpovídat i realita. Stabilizace nízkointenzivního využití v jednom z nejlépe dostupných míst Prahy je urbanistickým selháním. Zličín by měl být vzorem transit-oriented developmentu, ukázkou moderní městské čtvrti na dopravním uzlu.

Místo toho plán navrhuje stabilizovat exurbanismus skladů a míst vhodných jen pro natáčení amatérských pornofilmů. To není metropole, to je promarněná příležitost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména úprava hranice lokality a úpravy nastavení výškové regulace, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita komerční vybavenosti Zličín Metropole se strukturou areálů vybavenosti), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí: Název lokality byl odvozen od názvu OC Metropole Zličín, více k pojmenování lokalit viz textová část odůvodnění, kapitola 9, k článku 35.

Připomínka

ID 3035993

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 1 / Připomínka (14/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 013: Zrušit letiště Kbely, změna na transformační plochy**

Zrušení letiště Kbely a transformace na městskou zástavbu: Navrhujeme zrušit rezervaci území pro letiště Kbely a změnit celý areál na transformační plochy pro městskou zástavbu.

Současný stav: Letiště Kbely zabírá desítky hektarů v zastavěném území Prahy s dobrou dostupností městské dopravy. Jeho využití je minimální - slouží převážně pro soukromá letadla a příležitostně vojenské účely, což neodpovídá hodnotě lokality.

Neodůvodněný zábor hobbistů: Marginální využití: Letiště nemá strategický význam pro civilní ani vojenskou dopravu. Soukromé zájmy: Hlavním využitím jsou soukromá letadla minority obyvatel.

Blokace rozvoje: Rozsáhlé území v zastavěné Praze je odňato možnosti výstavby.

Veřejný zájem: Městský zájem není držet plochy pro soukromá letadla v době bytové krize.

Potenciál lokality: Rozloha: Desítky hektarů umožňují vystavět kompletní novou městskou čtvrť. Poloha: Území v zastavěné části Prahy s existující infrastrukturou. Dostupnost: Napojení na městskou dopravní síť.

Kapacita: Možnost výstavby tisíců bytů a pracovních míst.

Navrhované řešení: Zrušit rezervaci území pro letiště.

Změnit celý areál na transformační plochy

Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar Smíšené využití s občanskou vybaveností Zachování části ploch pro veřejné parky

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 013: Zrušit letiště Kbely, změna na transformační plochy

Zrušení letiště Kbely a transformace na městskou zástavbu Navrhujeme zrušit rezervaci území pro letiště Kbely a změnit celý areál na transformační plochy pro městskou zástavbu.

Současný stav: Letiště Kbely zabírá desítky hektarů v zastavěném území Prahy s dobrou dostupností městské dopravy. Jeho využití je minimální - slouží převážně pro soukromá letadla a příležitostně vojenské účely, což neodpovídá hodnotě lokality.

Neodůvodněný zábor hobbistů: Marginální využití: Letiště nemá strategický význam pro civilní ani vojenskou dopravu Soukromé zájmy: Hlavním využitím jsou soukromá letadla minority obyvatel

Blokace rozvoje: Rozsáhlé území v zastavěné Praze je odňato možnosti výstavby

Veřejný zájem: Městský zájem není držet plochy pro soukromá letadla v době bytové krize

Potenciál lokality: Rozloha: Desítky hektarů umožňují vystavět kompletní novou městskou čtvrť Poloha: Území v zastavěné části Prahy s existující infrastrukturou Dostupnost: Napojení na městskou dopravní síť

Kapacita: Možnost výstavby tisíců bytů a pracovních míst

Navrhované řešení: Zrušit rezervaci území pro letiště

Změnit celý areál na transformační plochy

Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar Smíšené využití s občanskou vybaveností Zachování části ploch pro veřejné parky

Odůvodnění: Rezervace rozsáhlého území v zastavěné Praze pro letiště se zanedbatelným provozem a sloužící převážně soukromým

letadlům je v době bytové krize neobhájitelná. Veřejný zájem na dostupném bydlení výrazně převažuje nad zájmem minority vlastníků soukromých letadel. Areál má být využit pro potřeby města - byty, pracovní místa, veřejnou infrastrukturu. To je skutečný veřejný zájem, nikoliv dotování leteckého hobby klubu na úkor rozvoje města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména dílčí

úpravy hranice lokality, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Letiště Kbely se strukturou areálů produkce), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek na transformaci dotčeného území pro městskou zástavbu je v rozporu s nadřazenou dokumentací (ZÚR hl. m. Prahy), která letiště Praha-Kbely vymezuje.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3035994

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 1 / Připomínka (15/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 014: Přestavba strahovského stadionu a kolejí, změna na transformační plochy**

Transformace areálu Strahov a studentských kolejíNavrhujeme změnit celý areál Strahov včetně přilehlých studentských kolejí na transformační území s možností zachovat vybrané fragmenty strahovského stadionu. Rozsáhlé území v atraktivní poloze blízko centra má být využito pro městskou zástavbu odpovídající jeho potenciálu.

Současný stav:Areál zahrnuje obrovský nevyužitý stadion, zastaralé studentské koleje a rozsáhlé nevyužité plochy. Celé území má minimální intenzitu zástavby přes svou strategickou polohu.

Potenciál lokality:Poloha: Docházková vzdálenost od Malé Strany, Břevnova a Hradčan Dostupnost: Tramvajové linky, lanová dráha, pěší dostupnost metra, autobusy Rozloha: Desítky hektarů umožňují vystavět kompletní novou městskou čtvrť

Navrhované řešení:Změnit celý areál na transformační území
Umožnit kompaktní městskou zástavbu:

Výšková hladina 6-8 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200-250 obyvatel/hektar Smíšené využití s byty, studentským bydlením, kancelářemi

Možnost zachovat vybrané fragmenty stadionu pro sportovní využití nebo jako připomínku historie

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 014: Přestavba strahovského stadionu a kolejí, změna na transformační plochy

Transformace areálu Strahov a studentských kolejí Navrhujeme změnit celý areál Strahov včetně přilehlých studentských kolejí na transformační území s možností zachovat vybrané fragmenty strahovského stadionu. Rozsáhlé území v atraktivní poloze blízko centra má být využito pro městskou zástavbu odpovídající jeho potenciálu.

Současný stav: Areál zahrnuje obrovský nevyužitý stadion, zastaralé studentské koleje a rozsáhlé nevyužité plochy. Celé území má minimální intenzitu zástavby přes svou strategickou polohu.

Potenciál lokality: Poloha: Docházková vzdálenost od Malé Strany, Břevnova a Hradčan Dostupnost: Tramvajové linky, lanová dráha, pěší dostupnost metra, autobusy Rozloha: Desítky hektarů umožňují vystavět kompletní novou městskou čtvrť

Navrhované řešení: Změnit celý areál na transformační území
Umožnit kompaktní městskou zástavbu:

Výšková hladina 6-8 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200-250 obyvatel/hektar Smíšené využití s byty, studentským bydlením, kancelářemi

Možnost zachovat vybrané fragmenty stadionu pro sportovní využití nebo jako připomínku historie

Odůvodnění: Strahov představuje jednu z největších nevyužitých ploch v atraktivní části Prahy. Obrovský stadion z éry komunismu, který měl sloužit spartakiádám, dnes nemá smysluplnou funkci. V době bytové krize je neudržitelné stabilizovat rozsáhlé nízkointenzivní využití v docházkové vzdálenosti od centra. Strahov by měl být transformován na moderní městskou čtvrť s vysokou kvalitou bydlení a veřejných prostorů. Vybrané části stadionu mohou být zachovány, ale **většina území má sloužit potřebám současného města, nikoliv megalomanským vizím z minulého století, které evidentně zcela selhaly.**

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daných lokalitách, byly zejména dílčí úpravy nastavení výškové regulace a úprava (dílčí redukce) vymezení lokality 709 / Stadion Strahov, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a případně způsobu využití lokalit (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako zastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita rekreační vybavenosti Stadion Strahov se strukturou areálů vybavenosti a zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita občanské vybavenosti Koleje Strahov se strukturou areálů vybavenosti), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v těchto lokalitách může být doplňována městská zástavba ve formě rekreační nebo občanské vybavenosti bez nutnosti vymezení transformačních ploch.

Připomínka

ID 3035995

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 1 / Připomínka (16/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 014: Zrušit stabilizaci depa a garáží Kačerov, změna na transformační území

Transformace areálu depa a garáží KačerovNavrhujeme změnit celý areál depa a garáží Kačerov na transformační území. Výjimečně dobře dopravně napojená lokalita má být využita pro městskou zástavbu, nikoliv stabilizována v nízkointenzivním technickém využití.

Současný stav:Rozsáhlý areál depa metra, autobusových garáží a parkovišť zabírá desítky hektarů přímo u stanice metra Kačerov. Metropolitní plán navrhuje toto území stabilizovat, což je v příkrém rozporu s potenciálem lokality.

Potenciál lokality:Dopravní uzel: Stanice metra C Kačerov, autobusové linky, napojení na magistrálu Strategická poloha: Jižní brána Prahy s vazbou na D1

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje vystavět tisíce bytů

Navrhované řešení:Změnit celý areál na transformační území
Umožnit kompaktní městskou zástavbu:

Výšková hladina minimálně 7-9 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 250 obyvatel/hektar Smíšené využití s kanceláři a vybaveností

Technické zázemí MHD přesunout do méně hodnotné lokality nebo vyřešit v podzemních patrech

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 014: Zrušit stabilizaci depa a garáží Kačerov, změna na transformační území

Transformace areálu depa a garáží Kačerov Navrhujeme změnit celý areál depa a garáží Kačerov na transformační území. Výjimečně dobře dopravně napojená lokalita má být využita pro městskou zástavbu, nikoliv stabilizována v nízkointenzivním technickém využití.

Současný stav: Rozsáhlý areál depa metra, autobusových garáží a parkovišť zabírá desítky hektarů přímo u stanice metra Kačerov. Metropolitní plán navrhuje toto území stabilizovat, což je v příkrém rozporu s potenciálem lokality.

Potenciál lokality: Dopravní uzel: Stanice metra C Kačerov, autobusové linky, napojení na magistrálu Strategická poloha: Jižní brána Prahy s vazbou na D1

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje vystavět tisíce bytů

Navrhované řešení: Změnit celý areál na transformační území
Umožnit kompaktní městskou zástavbu:

Výšková hladina minimálně 7-9 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 250 obyvatel/hektar Smíšené využití s kanceláři a vybaveností

Technické zázemí MHD přesunout do méně hodnotné lokality nebo vyřešit v podzemních patrech

Odůvodnění: Stabilizace depa a garáží přímo na stanici metra je urbanistickou chybou. Praha investovala miliardy do metra, ale nedokáže využít jeho potenciál tím, že nejcennější pozemky u stanic věnuje technickému zázemí. Každá koruna investovaná do dopravní infrastruktury by měla být maximalizována koncentrací

lidí v její docházkové vzdálenosti. Kačerov by měl být vzorem moderní zástavby na dopravním uzlu, nikoliv stabilizovaným depem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména dílčí úpravy vymezení lokality a nastavení výškové regulace, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Depo a garáže Kačerov se strukturou areálů produkce), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí: vymezení transformační plochy/ploch pro bydlení v dotčené lokalitě není žádoucí, cílem navržených regulativů je zachování flexibility prostorového uspořádání a rozvíjení produkčního využití. I zastavitelné produkční plochy a lokality jsou nutné pro zajištění fungování města.

Připomínka

ID 3035996

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNRF6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 1 / Připomínka (17/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 015: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Jižní Město Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné. Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře. Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje.

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území.

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti. Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby. Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři. Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží).

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 015: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Jižní Město Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty

a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžné praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, a týkající se ochrany stávající veřejné vybavenosti, bylo doupřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umístování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3035997

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 1 / Připomínka (18/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 016:** Areál Letov změnit na transformační plochy

Transformace areálu LetovNavrhujeme změnit areál Letov ze stabilizovaného na transformační území. Lokalita je dnes využívána pro sklady a výrobu s nízkou přidanou hodnotou, což neodpovídá potřebám a potenciálu města.

Současný stav:Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlý areál Letov, kde dnes převažují sklady, nízkohodnotová výroba a logistické provozy s minimální zaměstnaností a nízkým přínosem pro městskou ekonomiku. Jedná se o extenzivní využití s nízkým stavebním koeficientem a rozsáhlými zpevněnými plochami.

Nevhodné využití pro městské území:

Nízká přidaná hodnota: Sklady a základní výroba nepřinášejí městu kvalitní pracovní místa Minimální zaměstnanost: Skladové provozy vytvářejí minimum pracovních příležitostí na hektar Plýtvání prostorem: Extenzivní zástavba s velkými zpevněnými plochami

Degradace okolí: Skladové a výrobní provozy negativně ovlivňují okolní čtvrti

Potenciál lokality:Poloha: Část Prahy s existující městskou infrastrukturou

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje transformaci na kvalitní městskou čtvrť Dostupnost: Napojení na městskou dopravu

Navrhované řešení:Změnit areál ze stabilizovaného na transformační území Umožnit dva scénáře transformace:

Varianta A - Moderní průmysl a služby: Technologické parky, lehká výroba, výzkumná centra Vysoká zaměstnanost a přidaná hodnota

Minimální výšková hladina 4-5 podlaží

Varianta B - Smíšená městská zástavba: Kombinace bydlení, kanceláří a moderních služeb Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar

Odůvodnění: Sklady a nízkohodnotová výroba nemají v Praze místo. Toto využití patří na periferie nebo mimo město.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 016: Areál Letov změnit na transformační plochy

Transformace areálu Letov Navrhujeme změnit areál Letov ze stabilizovaného na transformační území. Lokalita je dnes využívána pro sklady a výrobu s nízkou přidanou hodnotou, což neodpovídá potřebám a potenciálu města.

Současný stav: Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlý areál Letov, kde dnes převažují sklady, nízkohodnotová výroba a logistické provozy s minimální zaměstnaností a nízkým přínosem pro městskou ekonomiku. Jedná se o extenzivní využití s nízkým stavebním koeficientem a rozsáhlými zpevněnými plochami.

Nevhodné využití pro městské území:

Nízká přidaná hodnota: Sklady a základní výroba nepřinášejí městu kvalitní pracovní místa Minimální zaměstnanost: Skladové provozy vytvářejí minimum pracovních příležitostí na hektar Plýtvání prostorem: Extenzivní zástavba s velkými zpevněnými plochami

Degradace okolí: Skladové a výrobní provozy negativně ovlivňují okolní čtvrti

Potenciál lokality: Poloha: Část Prahy s existující městskou infrastrukturou

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje transformaci na kvalitní městskou čtvrť Dostupnost: Napojení na městskou dopravu

Navrhované řešení: Změnit areál ze stabilizovaného na transformační území Umožnit dva scénáře transformace:

Varianta A - Moderní průmysl a služby: Technologické parky, lehká výroba, výzkumná centra Vysoká zaměstnanost a přidaná hodnota

Minimální výšková hladina 4-5 podlaží

Varianta B - Smíšená městská zástavba: Kombinace bydlení, kanceláří a moderních služeb Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar

Odůvodnění: Sklady a nízkohodnotová výroba nemají v Praze místo. Toto využití patří na periferie nebo mimo město.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména úprava hranice lokality, úpravy nastavení výškové regulace, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Letov se strukturou areálů produkce), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že cílem navržených regulativů pro lokalitu 600 / Letov je rozvíjení produkčního využití. Dle odst. 2 čl. 62 je v zastavitelné produkční lokalitě a ploše "přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, a městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu." Tzn. regulativy MPP umožňují uvedenou variantu A - moderní průmysl a služby.

Praha má nedostatek ploch pro produkční využití, zastavitelné produkční lokality a plochy jsou pro fungování města důležité a nemělo by docházet k jejich přeměně na rezidenční čtvrti - viz podrobněji textová část odůvodnění , kapitola 9 k článku 62.

Připomínka

ID 3035998

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 1 / Připomínka (19/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 017: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Prosek**

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 017: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Prosek

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kancelářemi Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umístování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3036000

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 1 / Připomínka (20/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 018: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Ďáblice

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 018: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Ďáblice

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepripouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžné praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu se připomínka týká dotčených ploch výškové regulace v lokalitě 506 / Sídliště Ďáblice částečně též vybraných ploch v lokalitách: 113 / Staré Kobylisy, 311 / Nad Mazankou a 699 / Akademie věd I.

Lokality 113 a 311 jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, stabilizované, obytné lokality, první uvedená s heterogenní strukturou, druhá se strukturou zahradního města, čl. 103 odst. 3 se zde neuplatní. Pravidla výškové regulace pro budovy občanské vybavenosti se zde řídí dle čl. 103 odst. 2 - v odůvodněných případech lze překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvýše však o 2 RNP, a jen pokud není v rozporu s charakterem území, v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné v případě umísťování těchto budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

V lokalita 699 je v MPP vymezena jako zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita občanské vybavenosti se strukturou areálů vybavenosti, čl. 103 odst. 3 se zde neuplatní. Výšková regulace se zde též řídí dle čl. 98 ve spojení s čl. 103 odst. 2

Připomínka

ID 3036001

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 116, 209, 511, 702, 894, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | 1 / Připomínka (21/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 019: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Bohnice**

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 019: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Bohnice

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umístování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3036002

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | 1 / Připomínka (22/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 020: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Červený Vrch

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 020: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Červený Vrch

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžné praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu se připomínka týká dotčených ploch výškové regulace v lokalitě 513 / Sídliště Červený Vrch a částečně i ploch v lokalitě 120 / Kladenská. Lokalita 120 je v MPP vymezena jako zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou heterogenní, na dotčené plochy stávající veřejné vybavenosti se čl. 103 odst. 3 nevztahuje, řídí se čl. 103 odst. 2 - v odůvodněných případech lze překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvýše však o 2 RNP, a jen pokud není v rozporu s charakterem území, v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné v případě umísťování těchto budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Připomínka

ID 3036003

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | 1 / Připomínka (23/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 021: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Petřiny**

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 021: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Petřiny

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kancelářemi Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu se připomínka týká dotčených ploch výškové regulace v lokalitě 515 / Sídliště Petřiny s výjimkou jedné plochy v lokalitě 193 / Na Větrníku. Lokalita 193 je v MPP vymezena jako zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou heterogenní, na dotčenou plochu stávající veřejné vybavenosti se čl. 103 odst. 3 nevztahuje, řídí se čl. 103 odst. 2 - v odůvodněných případech lze překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvýše však o 2 RNP, a jen pokud není v rozporu s charakterem území, v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné v případě umísťování těchto budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Připomínka

ID 3036004

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | 1 / Připomínka (24/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 022: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Řepy

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 022: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Řepy

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo doupřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3036005

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | 1 / Připomínka (25/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 023: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Lužiny

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 023: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Lužiny

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umístování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3036006

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | 1 / Připomínka (26/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 024: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Nové Butovice**

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 024: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Nové Butovice

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu (dotčené plochy výškové regulace v lokalitě 527 / Sídliště Nové Butovice) se připomínka týká v nejvýchodnější části budovy č. p. 2176, k.ú. Stodůlky. Nejedná se o budovu stávající občanské nebo komerční vybavenosti, návrh MPP zde stávající veřejnou vybavenost nevymezuje (dle evidence KN jde o stavbu technického vybavení), a je součástí zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Výškové omezení dle čl. 103 odst. 3 se na tuto budovu nevztahuje.

Připomínka

ID 3036007

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | 1 / Připomínka (27/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 025: Zrušení tenisových areálů Štvanice**

Zrušení tenisového areálu Štvanice a vytvoření veřejného parkuNavrhujeme zrušit tenisový areál na Štvanici a změnit území na veřejný park přístupný všem obyvatelům. Uzavřený sportovní areál s mimořádně omezeným využitím privatizuje cenné veřejné prostranství v centru města. Architektura stadionu je zanedbaná, zároveň odmítáme plýtvání veřejných zdrojů na soukromé hobby.

Současný stav:Štvanice - ostrov v centru Prahy s unikátní polohou mezi Holešovicemi a Karlínem - je z velké části okupována uzavřeným tenisovým areálem sloužícím pouze úzkému okruhu členů tenisového klubu.

Problémy:Privatizace veřejného prostoru: Rozsáhlé území v centru města slouží exkluzivně minoritě Minimální využití: Tenisové kurty jsou využívány pouze občasně

Bariéra: Oplocený areál vytváří mrtvou zónu uprostřed jinak atraktivního ostrova Nespravedlnost: Veřejný pozemek v centru slouží zájmovému spolku

Potenciál lokality:Poloha: Ostrov v centru Prahy s výjimečným potenciálem pro veřejný prostor Dostupnost: Docházková vzdálenost z Holešovic i Karlína

Veřejná potřeba: Praha trpí nedostatkem kvalitních veřejných parků v centru

Navrhované řešení:Zrušit tenisový areál a vytvořit veřejný park přístupný všem Zachovat část ploch pro veřejně přístupné sportovní

aktivity Doplnit kvalitní veřejný prostor se zelení a vybavením
Zpřístupnit celý ostrov

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 025: Zrušení tenisových areálů Štvanice

Zrušení tenisového areálu Štvanice a vytvoření veřejného parkuNavrhujeme zrušit tenisový areál na Štvanici a změnit území na veřejný park přístupný všem obyvatelům. Uzavřený sportovní areál s mimořádně omezeným využitím privatizuje cenné veřejné prostranství v centru města. Architektura stadionu je zanedbaná, zároveň odmítáme plýtvání veřejných zdrojů na soukromé hobby.

Současný stav:Štvanice - ostrov v centru Prahy s unikátní polohou mezi Holešovicemi a Karlínem - je z velké části okupována uzavřeným tenisovým areálem sloužícím pouze úzkému okruhu členů tenisového klubu.

Problémy:Privatizace veřejného prostoru: Rozsáhlé území v centru města slouží exkluzivně minoritě Minimální využití: Tenisové kurty jsou využívány pouze občasně

Bariéra: Oplocený areál vytváří mrtvou zónu uprostřed jinak atraktivního ostrova Nespravedlnost: Veřejný pozemek v centru slouží zájmovému spolku

Potenciál lokality:Poloha: Ostrov v centru Prahy s výjimečným potenciálem pro veřejný prostor Dostupnost: Docházková vzdálenost z Holešovic i Karlína

Veřejná potřeba: Praha trpí nedostatkem kvalitních veřejných parků v centru

Navrhované řešení:Zrušit tenisový areál a vytvořit veřejný park přístupný všem Zachovat část ploch pro veřejně přístupné sportovní aktivity Doplnit kvalitní veřejný prostor se zelení a vybavením Zpřístupnit celý ostrov

Odůvodnění:Privatizace cenného veřejného prostoru v centru města pro exkluzivní tenisový klub je neodpuštělná. Štvanice má sloužit všem obyvatelům Prahy, nikoliv úzkému okruhu členů sportovního spolku. Veřejný zájem na kvalitním veřejném prostoru přístupném všem výrazně převažuje nad zájmem minority na uzavřeném sportovním areálu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavek na zrušení tenisového areálu na Štvanici a změnu na veřejný park nebude do MPP zapracován. Území je v projednané verzi návrhu MPP vymezeno jako stabilizovaná plocha stávající rekreační vybavenosti a nejde o měněnou část návrhu. Jedná se o stávající funkční sportovní areál s dlouhou tradicí, který MPP potvrzuje, v evidenci Katastru nemovitostí je způsob využití dotčených pozemků - sportoviště a rekreační plocha.

Připomínka

ID 3036008

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | 1 / Připomínka (29/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 027: Zrušení stadionu pro chrtí závody/zápasy, změna na transformační území**

Zrušení stadionu pro chrtí závody a změna na transformační územíNavrhujeme zrušit stadion pro chrtí závody/zápasy a změnit území na transformační plochu pro městskou zástavbu. Rozsáhlý areál sloužící pro pochybnou zábavu spojenou s týráním zvířat má být využit pro potřeby města. Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlý areál stadionu pro chrtí závody, který slouží úzké skupině zájemců o tuto aktivitu. Areál zabírá cenné městské území pro účely, které jsou nejen marginální, ale i eticky problematické.

Problémy:Týrání zvířat: Chrtí závody a zápasy představují formu týrání zvířat pro zábavu

Veřejný prostor: Pokud si někdo chce týrat zvířata, ať to dělá ve sklepě, ne na stadionu

Minimální využití: Stadion je využíván pouze příležitostně úzkou skupinou zájemců o týrání zvířat Plýtvání plochou: Rozsáhlý areál v době bytové krize slouží pochybné zábavě

Veřejný zájem: Městský zájem není podporovat aktivity spojené s utrpením zvířat

Potenciál lokality:Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje výstavbu stovek bytů Městská poloha: Území s existující infrastrukturou Dostupnost: Napojení na městskou dopravní síť

Navrhované řešení:Zrušit stadion pro chrtí závody

Změnit území na transformační plochu Umožnit městskou zástavbu:

Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar Smíšené využití s občanskou vybaveností

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 027: Zrušení stadionu pro chrtí závody/zápasy, změna na transformační území

Zrušení stadionu pro chrtí závody a změna na transformační území Navrhujeme zrušit stadion pro chrtí závody/zápasy a změnit území na transformační plochu pro městskou zástavbu. Rozsáhlý areál sloužící pro pochybnou zábavu spojenou s týráním zvířat má být využit pro potřeby města. Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlý areál stadionu pro chrtí závody, který slouží úzké skupině zájemců o tuto aktivitu. Areál zabírá cenné městské území pro účely, které jsou nejen marginální, ale i eticky problematické.

Problémy: Týrání zvířat: Chrtí závody a zápasy představují formu týrání zvířat pro zábavu

Veřejný prostor: Pokud si někdo chce týrat zvířata, ať to dělá ve sklepě, ne na stadionu

Minimální využití: Stadion je využíván pouze příležitostně úzkou skupinou zájemců o týrání zvířat Plýtvání plochou: Rozsáhlý areál v době bytové krize slouží pochybné zábavě

Veřejný zájem: Městský zájem není podporovat aktivity spojené s utrpením zvířat

Potenciál lokality: Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje výstavbu stovek bytů Městská poloha: Území s existující infrastrukturou Dostupnost: Napojení na městskou dopravní síť

Navrhované řešení: Zrušit stadion pro chrtí závody

Změnit území na transformační plochu Umožnit městskou zástavbu:

Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar Smíšené využití s občanskou vybaveností

Odůvodnění: V 21. století nemá Praha rezervovat veřejné pozemky pro aktivity spojené s týráním zvířat. Chrtí závody a zápasy jsou

formou zábavy založené na utrpení, to není veřejný zájem, který by si zasloužil ochranu v územním plánu. V době bytové krize je absurdní stabilizovat rozsáhlý areál pro marginální aktivitu, která

navíc porušuje základní principy ochrany zvířat. Veřejný zájem na dostupném bydlení výrazně převažuje nad zájmem minority na veřejném týrání zvířat.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán nestabilizuje konkrétní využití, území je součástí lokality rekreační vybavenosti sdružující více sportovních či rekreačních ploch. Toto vymezení v nebylo po veřejném projednání v návrhu MPP upraveno,

a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3036010

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNRF6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | 1 / Připomínka (30/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 028: Transformace polí na Dívčích Hradech na
Transformační plochu

Transformace polí na Dívčích Hradech na Transformační plochu

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v blízkosti trasy metra B jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v blízkosti metra B (nepříliš vzdálené od centra města) slouží jako pole a louky pro koně. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení

v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Prokopského údolí. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí

v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 028: Transformace polí na Dívčích Hradech na Transformační plochu

Transformace polí na Dívčích Hradech na Transformační plochu

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v blízkosti trasy metra B jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v blízkosti metra B (nepříliš vzdálené od centra města) slouží jako pole a louky pro koně. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení

v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Prokopského údolí. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména změna využití jižní části nezastavitelné transformační plochy (původní označení 412/926/5378) z přírodní na rekreační, která nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti a stability lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita se strukturou zemědělské krajiny v rovině, včetně individuálního regulativu využití území omezující umístování staveb, zařízení a jiných opatření v této lokalitě - viz podrobněji KLZ 300/Využití území), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součásti enkláv otevřené krajiny, nebo krajinného rozhraní se specifickým cílovým charakterem

nezastavitelných lokalit. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Blízkost metra či centra sama o sobě nezakládá důvod ke změně charakteru lokality. Vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku.

Změna na zastavitelné rozvojové plochy by znamenala značný zábor zemědělské půdy (zčásti I. třídy ochrany).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních

hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036011

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | 1 / Připomínka (31/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 029: Transformace polí na Vidouli na Transformační plochu

Transformace polí na Vidouli na Transformační plochuMetropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v blízkosti trasy metra B jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby veliké nové městské čtvrti.

Současný stav:Území v blízkosti metra B (nepříliš vzdálené od centra města) slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Přírodního parku Košíře-Motol. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města:Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 029: Transformace polí na Vidouli na Transformační plochu

Transformace polí na Vidouli na Transformační plochu Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v blízkosti trasy metra B jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v blízkosti metra B (nepříliš vzdálené od centra města) slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Přírodního parku Košíře-Motol. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména úprava/upřesnění znění individuálního regulativu stanoveného pro nezastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím (413/899/9009), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Vidoule se strukturou krajiny výrazných vrchů), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součástí enkláv otevřené krajiny se specifickým cílovým charakterem nezastavitelných lokalit. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Blízkost metra či centra sama o sobě nezakládá důvod ke změně charakteru lokality. Vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku.

Vymezení lokality 899 / Vidoule jako nezastavitelné je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR hl. m. Prahy). Změna na zastavitelné rozvojové plochy by znamenala značný zábor zemědělské půdy (byť nižší bonity, resp. třídy ochrany) a částečně i zábor lesních pozemků.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036012

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | 1 / Připomínka (32/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 030: Transformace polí v Trojmezí z nezastavitelného území na transformační plochu

Transformace polí v Trojmezí z nezastavitelného území na Transformační plochuMetropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v Trojmezí jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav:Území v Trojmezí vzniklo jako “zbytkový prostor” okolní výstavby. V současnosti slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Hostivařský lesopark. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem. V okolí je už několik lesoparků, jejich role by měla být posílena koncentrací zdrojů, ne přidáním dalšího lesoparku na úkor rozvoje.

Nesoulad s prioritami města:Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:Část Trojmezí, na které se nyní nacházejí pole a zahradkářská kolonie, by měla být překlasifikována na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako

jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 030: Transformace polí v Trojmezí z nezastavitelného území na transformační plochu

Transformace polí v Trojmezí z nezastavitelného území na Transformační plochu Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v Trojmezí jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v Trojmezí vzniklo jako “zbytkový prostor” okolní výstavby. V současnosti slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Hostivařský lesopark. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem. V okolí je už několik lesoparků, jejich role by měla být posílena koncentrací zdrojů, ne přidáním dalšího lesoparku na úkor rozvoje.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Část Trojmezí, na které se nyní nacházejí pole a zahradkářská kolonie, by měla být překlasifikována na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byla zejména úprava hierarchické úrovně parku Trojmezí a úprava vymezení (rozšíření na celou lokalitu) nezastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím (413/915/9062), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, transformační, rekreační lokalita Trojmezí se strukturou leso-zemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součást enkláv otevřené krajiny. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako

zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi. Vymezení lokality 915 / Trojmezí jako nezastavitelné je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR hl. m. Prahy).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do

31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036013

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | 1 / Připomínka (33/36)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 031: Transformace golfových hřišť na Transformační plochy**

Transformace golfových hřišť na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje golfová hřiště na území Prahy jako nezastavitelné plochy. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokalit a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby městské čtvrti.

Současný stav: Na území Prahy se nachází řada rozsáhlých golfových hřišť v lokalitách s vysokým potenciálem pro rozvoj. Golfová hřiště patří mezi nejméně efektivně využívaná území s nízkým počtem uživatelů na pochu a vysokými náklady na provoz (vč. nároků na závlahu). Dá se předpokládat, že většina golfových hřišť by přirozeně prošla transformací na efektivnější využití, pokud by to majitelům těchto pozemků bylo umožněno.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Veškerá golfová hřiště na území Prahy by měla být překlasifikována na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Jedná se například o hřiště v Motole, Modřanech, Vinoři, Hostivaři a na Černém Mostě. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 031: Transformace golfových hřišť na Transformační plochy

Transformace golfových hřišť na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje golfová hřiště na území Prahy jako nezastavitelné plochy. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokalit a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby městské čtvrti.

Současný stav: Na území Prahy se nachází řada rozsáhlých golfových hřišť v lokalitách s vysokým potenciálem pro rozvoj. Golfová hřiště patří mezi nejméně efektivně využívaná území s nízkým počtem uživatelů na pochu a vysokými náklady na provoz (vč. nároků na závlahu). Dá se předpokládat, že většina golfových hřišť by přirozeně prošla transformací na efektivnější využití, pokud by to majitelům těchto pozemků bylo umožněno.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Veškerá golfová hřiště na území Prahy by měla být překlasifikována na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Jedná se například o hřiště v Motole, Modřanech, Vinoři, Hostivaři a na Černém Mostě. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Parková sportoviště vymezená v zastavitelném území jsou stabilizována jako specifická forma rekreace ve městě, podílí se na charakteru nestavebních lokalit a městských parků. Jejich paušální transformace na obytné plochy by byla neuváženou změnou charakteru těchto území, jež se podílejí na kvalitě života ve městě, které má vhodnější místa pro zvýšení obytného potenciálu.

Parková sportoviště v otevřené krajině přispívají k rekreační funkci a ekologické stabilitě, často jsou součástí krajinného rozhraní. MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny a zohledňuje veřejný zájem ochrany ZPF. Změna na zastavitelné rozvojové plochy by znamenala značný zábor zemědělské půdy a odklon od koncepce kompaktního města.

Připomínka

ID 3036014

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | 1 / Připomínka (34/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 032: Transformace polí a luk na Vypichu, Bílé Hoře a Pod Ladronkou z nezastavitelných území na Transformační plochy

Transformace polí a luk na Vypichu, Bílé Hoře a Pod Ladronkou z nezastavitelných území na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole a louky v blízkosti Vypichu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území Vypichu slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Ladronka, Motolský háj a Hvězda. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 032: Transformace polí a luk na Vypichu, Bílé Hoře a Pod Ladronkou z nezastavitelných území na Transformační plochy

Transformace polí a luk na Vypichu, Bílé Hoře a Pod Ladronkou z nezastavitelných území na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole a louky v blízkosti Vypichu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území Vypichu slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Ladronka, Motolský háj a Hvězda. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daných lokalitách, byly zejména vymezení plochy les na lesních pozemcích severně od navrženého koridoru Břevnovské radiály v lokalitě Motolský háj, vymezení návrhového prvku technické infrastruktury –Sběrný dvůr Vypich, doplnění koridoru Břevnovské radiály v proměnné šířce včetně VPS v úseku Vypich-Malovanka, vymezení územní rezervy pro trasu metra S v úseku nemocnice Motol-Zličín, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, způsobu využití a případně stability dotčených lokalit (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako: zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Ladronka, Pod Ladronkou, Bělohorská pláž se strukturou parkového prostranství; zastavitelná nestavební, transformační, rekreační lokalita Motolský háj se strukturou parkového lesa), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené lokality jsou metropolitním parkem (Ladronka a Pod Ladronkou), neboj čtvrtovým parkem (Motolský háj, Bělohorská pláň), a jsou součástí městské přírody. Plošné nahrazení takového prvku obytnou zástavbou by bylo v rozporu s koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a neuváženým zásahem do stávající struktury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036015

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNRF6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | 1 / Připomínka (35/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 033: Rozšíření transformačního území Areálu Běchovice o přilehlá pole a louky

Rozšíření transformačního území Areálu Běchovice o přilehlá pole a louky

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole a louky v blízkosti transformačního území Areálu Běchovice jako nezastavitelná. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Areál Běchovice má vysoký potenciál pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Xaverovský háj. Pro ucelenější výstavbu, která by umožnila vznik kvalitní městské čtvrti propojené s existujícími městskými útvary by bylo vhodné do transformačního území zahrnout i přilehlá pole a louky mezi Areálem Běchovice a čtvrtí Běchovice.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé pole a louky v okolí Areálu Běchovice by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních

ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 033: Rozšíření transformačního území Areálu Běchovice o přilehlá pole a louky

Rozšíření transformačního území Areálu Běchovice o přilehlá pole a louky

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole a louky v blízkosti transformačního území Areálu Běchovice jako nezastavitelná. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby veliké nové městské čtvrti.

Současný stav: Areál Běchovice má vysoký potenciál pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Xaverovský háj. Pro ucelenější výstavbu, která by umožnila vznik kvalitní městské čtvrti propojené s existujícími městskými útvary by bylo vhodné do transformačního území zahrnout i přilehlá pole a louky mezi Areálem Běchovice a čtvrtí Běchovice.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé pole a louky v okolí Areálu Běchovice by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území daných lokalit, byla zejména dílčí úprava vymezení hranice lokalit - mírné rozšíření zastavitelné lokality Areály Běchovice v jihovýchodní části a vymezení nezastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím a cílovou charakteristikou plochy: louka a pastvina, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití dotčených částí daných lokalit (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako nezastavitelná, stabilizovaná, přírodní lokalita Dolní Počernice – Újezd nad Lesy se strukturou leso-zemědělské krajiny; nezastavitelná, stabilizovaná, přírodní lokalita Vidrholec a Xaverovský háj se strukturou lesní krajiny v rovině; nezastavitelná, transformační, rekreační lokalita Kyje – Horní Počernice se strukturou leso-zemědělské krajiny.), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná

o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že rozšiřování zastavitelných ploch v dotčeném území by bylo v rozporu s limity využití území (ÚSES, zvláště chráněné území ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., přírodní park, ochrana ZPF).

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036016

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNRF6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | 1 / Připomínka (36/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 034: Transformace luk Pražský zlom v okolí
Hloubětína z nezastavitelné na Transformační plochu

**Transformace luk Pražský zlom v okolí Hloubětínu
z nezastavitelné na Transformační plochu**

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé louky v bezprostřední blízkosti Metra B (zejména stanice Hloubětín) jako nezastavitelné. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v okolí metra slouží jako málo využívané louky, křoviny a zahrádkářská kolonie. Jedná se o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu v bezprostřední blízkosti metra B, linek tramvaje a kvalitní zeleně, např. Nad Krocínkou. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojížděním.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako

jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 034: Transformace luk Pražský zlom v okolí Hloubětína z nezastavitelné na Transformační plochu

Transformace luk Pražský zlom v okolí Hloubětína z nezastavitelné na Transformační plochu

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé louky v bezprostřední blízkosti Metra B (zejména stanice Hloubětín) jako nezastavitelné. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v okolí metra slouží jako málo využívané louky, křoviny a zahrádkářská kolonie. Jedná se o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu v bezprostřední péři blízkosti metra B, linek tramvaje a kvalitní zeleně, např. Nad Krocínkou Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojížděním.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území dané lokality, byly zejména dílčí úprava vymezení hranice lokality - redukce ve východní části, vymezení koridoru územní rezervy pro tramvajovou trať, dílčí upřesnění vymezení ÚSES v jižní části lokality, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití dané lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Pražský zlom se strukturou krajiny výrazných údolí), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součásti krajinného rozhraní se specifickým cílovým charakterem nezastavitelné lokality. Plní funkce rekreace,

ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Blízkost metra, jiného kapacitního dopravního uzlu veřejné dopravy či centra nebo subcentra sama o sobě nezakládá důvod ke změně charakteru lokality. Vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036017

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 887

Podatel | **VAKRMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ijetizz

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | 1 / Připomínka (37/36)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 035: Transformace luk Tábor / Malešická louka
z nezastavitelné na Transformační plochu

**Transformace luk Tábor / Malešická louka z nezastavitelné na
Transformační plochu**

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé louky v dnes obtížně přístupné oblasti Tábor (známé též jako Malešická louka) jako nezastavitelné. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby nové městské čtvrti.

Současný stav: Území slouží jako málo využívané louky, pole a křoviny. Vzhledem ke svému rozsahu a úmírně se jedná o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, zejména ve spojení s dalšími úpravami okolí včetně posílení MHD. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 035: Transformace luk Tábor / Malešická louka z nezastavitelné na Transformační plochu

Transformace luk Tábor / Malešická louka z nezastavitelné na Transformační plochu

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé louky v dnes obtížně přístupné oblasti Tábor (známé též jako Malešická louka) jako nezastavitelné. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby nové městské čtvrti.

Současný stav:Území slouží jako málo využívané louky, pole a křoviny. Vzhledem ke svému rozsahu a úmírnění se jedná o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, zejména ve spojení s dalšími úpravami okolí včetně posílení MHD. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města:Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené lokalitě, byly zejména změny ve vymezení návrhových prvků dopravní infrastruktury a souvisejících VPS (zařízení na železnici - odstavné koleje Malešice-Tábor a upřesnění vymezení tunelového úseku konvenční železniční tratě Praha-Libeň – Praha-Hostivař), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití dané lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Tábor se strukturou leso-zemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku. Dotčené území je v MPP vymezeno jako součást enklávu otevřené krajiny. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti

a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo zábory PUPFL (limit využití území), částečně též nové zábory ZPF (byť jde o ZPF nižší třídy ochrany)..

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025863

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 888

Podatel | **EGERSDORFOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ526

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ixeia8w

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA S CÍLEM ZMĚNY PARCEL NA NEZASTAVITELNOU LOKALITU.

Vyjádření

ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA PROTI OZNAČENÍ PARCEL Č. 437/2 a dále 437/24 OBĚ KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ PRAHA VYSOČANY ZA SOUČÁST ZASTAVITELNÉ TRANSFORMAČNÍ STAVEBNÍ PLOCHY Č. 411/025/2088.

Odůvodnění

JEDNÁ SE O POZEMKY S VAZBOU NA VEDENÍ TRASY B METRA U STANICE ČESKOMORAVSKÁ A POKRAČOVÁNÍ TRASY KE STANICI METRA VYSOČANSKÁ. JDE O SOUČÁST BEZPEČNOSTNÍ INFRASTRUKTURY METRA VE VEŘEJNÉM ZÁJMU. NA PARCELE Č. 437/24 SE NACHÁZÍ PRŮDUCH (VĚTRACÍ ŠA CHTA) Z METRA. NA PARCELE Č. 437/2 SE NACHÁZÍ VSTUP /VÝSTUP DO A Z PODZEMNÍCH PROSTOR METRA STANICE ČESKOMORAVSKÁ.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a vymezení náměstí bodem, tj. nikoliv vymezení nové transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3026226

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 891

Podatel | **KOBYLKA ARNOŠT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT14GA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8ic5jafh

Lokalita | 552

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Türkova x Květnového vítězství

Vyjádření

V uvedené oblasti sevřené ulicí Türkova, Květnového vítězství, zástavbou, zálivem a záhybem ulice Ledvinova, okrajem parku u Chodvské tvrze, podchodem a parkovištěm pokračuje oblast parku ve volné zástavbě. Jsou zde 3 cestičky, lavička, stromy a bohužel neudržované hřiště. Není však takto značený na Z02.

Je také třeba uvažovat, zda toto není vhodné místo pro dočasnou smyčku tramvají při postupném budování tramvajové trati z Spořilova a pro případné opravy trati, zda by to neměla být územní rezerva. Nebo jinde po poměrně dlouhé trati.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Dotčené území je vymezeno jako stavební blok ve stabilizovaném území se stabilizovaným využitím v zastavitelné obytné lokalitě. Toto regulační nastavení vymezuje základní urbanistický rámec území a nevylučuje existenci zeleně bez nutnosti samostatného plošného vymezení parku ve volné zástavbě. Drobné úpravy, jako jsou pěší cesty či dětská hřiště, představují prvky vybavení území, které nejsou předmětem podrobnosti územního plánu.

Vymezení územní rezervy pro tramvajovou smyčku není systémově potřebné, žádná vnitřní etapizace záměru ani cílová smyčka se zde neuvažuje a není ani dopravně opodstatněná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní

změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jedině či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ

limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026300

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 891

Podatel | **KOBYLKA ARNOŠT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHSCK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9242ne4d

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Hviezdoslavova

Vyjádření

K transformační ploše č. 411/553/2174 (celková výměra cca 98 700 m²)

Navrhuji následující změny (prioritně varianta A):

Varianta A (preferovaná):

- Z plochy 411/553/2174 zcela vyloučit stávající funkční zelené plochy o výměře cca 21 000 m², včetně souvislých celků vzrostlé zeleně s korunovým zápojem cca 6 000 m² (ruční měření na ortofotomapě 2024–2025).
- Tyto plochy vymezit jako plochy sídelní zeleně – park ve volné zástavbě (ZZp) s nepřekročitelným režimem ochrany.
- Transformaci omezit pouze na stávající zpevněné a zastavěné plochy při zachování všech vzrostlých stromů.

Varianta B (minimálně přijatelná):

- Snížit maximální přípustnou zastavitelnost plochy z 75 % na maximálně 50 %.
- Stanovit závazný minimální podíl korunového zápoje nejméně 6 000 m² (stávající stav) s povinností jeho dalšího rozšiřování a zachování plochy zeleně 21000m².

Odůvodnění

Navrhovaná regulace plochy 411/553/2174 (celková výměra cca 98 700 m²) s maximální zastavitelností 75 % (cca 74 025 m²) zahrnuje stávající funkční zelené plochy o výměře cca 21 000 m², včetně korunového zápoje vzrostlých stromů cca 6 000 m² (ruční měření na ortofotomapě 2024–2025).

(Při hodnocení stávajícího korunového zápoje a sídelní zeleně je třeba vycházet z faktické situace na území (dle ortofotomap a terénního průzkumu), nikoli z klasifikace v současném územním plánu, kde je celé území označeno jako stavební.)

Tato úprava je v přímém rozporu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1628 ze dne 22. května 2024 o obnově přírody (Nature Restoration Law), konkrétně s čl. 6 odst. 1 a 2, které je přímo použitelné a má přednost před vnitrostátním právem.

Návrh Metropolitního plánu (MPP) pro transformační a rozvojové plochy postrádá závazné limity na povinnou zeleň nad minimálními 5 % (dle § 83 stavebního zákona), což již nyní nevyhovuje přímo účinnému nařízení (EU) 2024/1628, které vyžaduje systémovou ochranu a rozvoj městské zelené infrastruktury.

Nařízení ukládá ČR:

- do roku 2030 žádnou čistou ztrátu plochy sídelní zeleně a korunového zápoje v městských ekosystémech (No Net Loss) oproti roku 2024.
- od roku 2030 zajištění rostoucího trendu.

Navržená 75% zastavitelnost by znamenala okamžitou ztrátu cca 21 000 m² funkční zeleně a 6 000 m² korunového zápoje, což je nepřípustné porušení závazného cíle EU.

Navíc je navrhovaná míra zastavitelné plochy prakticky nerealizovatelná: Z cca 98700m² po odečtení 74 025 m² zastavitelné plochy a po odečtení alespoň části 21000m² zeleně zůstalo méně než cca 3000m² na nezbytnou infrastrukturu (cesty, chodníky, požární přístupové plochy, veřejné prostranství), což by vedlo k přeplněnému a nefunkčnímu urbanistickému řešení.

Odstranění této zeleně by navíc výrazně zhoršilo:

- ochlazovací efekt a tepelnou pohodu v lokalitě,
- retenci srážkových vod a zvýšilo zátěž kanalizace,
- biodiverzitu a kvalitu života.

Žádám proto o přijetí alespoň jedné z výše uvedených variant, přičemž varianta A plně odpovídá požadavkům evropského práva a urbanistické praktičnosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ulice Hviezdoslavova je koncipována jako klíčová urbanistická osa, která tvoří zázemí obchodu a služeb okolní bytové zástavbě. Na základě zhodnocení stavu a fungování ploch s přihlédnutím k platnému územnímu plánu, byla plocha vyhodnocena jako vhodná k transformaci, aby bylo zajištěno zlepšování těchto služeb a byla zvýšena kvalita vystavěného prostředí.

Pořizovatel zhodnotil požadavek podatele na zvýšení ochrany stávajících zelených ploch v této transformační ploše a s přihlédnutím k rozsahu nově vymezovaných ploch parku ve volné zástavbě v okolí, k požadavkům na modrozelenou infrastrukturu dle Pražských stavebních předpisů a k požadavkům na ochranu vzrostlé zeleně danou dalšími předpisy, nevyhodnotil požadavky jako odůvodněné.

Nadto je plocha ošetřena podmíněností plánovací smlouvou, která umožní municipalitě dále s potenciálním stavebníkem jednat o konkrétním prostorovém řešení, včetně ploch modrozelené infrastruktury menšího rozsahu, které jsou mimo měřítko územního plánu.

Připomínka

ID 3027124

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 891

Podatel | **KOBYLKA ARNOŠT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12CV

Identifikátor podání Portálu Pražana | cc5uwu8a

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Inkluzivní město pro staré a nemocné

Vyjádření

Předmět připomínky: Metropolitní plán není dostatečně inkluzivní vůči stárnoucí populaci a osobám s omezenou mobilitou – systematicky znevýhodňuje a vylučuje seniory (zejména na sídlištích a v okrajových částech), čímž porušuje princip „města pro všechny“

Odůvodnění

Metropolitní plán Prahy je koncipován primárně jako plán pro mladé, zdravé a mobilní obyvatele – prosazuje „město krátkých vzdáleností“, udržitelnou mobilitu (MHD, kolo, chůze, sdílená mikromobilita) a redukci prostoru pro individuální automobilovou dopravu. Tento přístup je prezentován jako moderní a progresivní, ale ve skutečnosti je **hluboce neinkluzivní a diskriminační vůči stárnoucí populaci a lidem s omezenou mobilitou**, kteří tvoří stále větší podíl obyvatel Prahy.

Konkrétní projevy neinkluzivity MPP:

1. **Demografická realita je ignorována** Praha rapidně stárne – podle dat ČSÚ bude v roce 2035 každý čtvrtý Pražan starší 65 let, v některých městských částech (např. Praha 4, 9, 10, 11, 13, 14) už nyní přesahuje podíl seniorů 25–30 %. MPP však žádným způsobem nezohledňuje tuto prognózu a nenavrhuje žádné specifické mechanismy pro zachování jejich soběstačnosti a začlenění do společnosti.

2. **Plán je navržen pro „ideálního zdravého uživatele“** Vize „města krátkých vzdáleností“ předpokládá, že všichni obyvatelé jsou schopni a ochotni chodit pěšky 500–800 m, jezdit na kole nebo používat sdílenou mikromobilitu. To je pro většinu seniorů 70+ (a často už 65+) zcela nereálné kvůli běžným věkovým omezením (artróza, srdeční

obtíže, snížená koordinace, únava, strach z pádu). Plán tak fakticky vylučuje tyto lidi z běžného života – omezuje jejich přístup k lékařům, nákupům, kultuře, návštěvám rodiny a vůbec k možnosti opustit byt bez cizí pomoci.

3. Nejvíce zasažená jsou sídliště – domov chudších a starších obyvatel Právě na velkých panelových sídlištích (Jižní Město, Severní Město, Barrandov, Prosek, Černý Most, Řepy, Stodůlky atd.) žije nejvyšší koncentrace seniorů a lidí s nižšími příjmy. – Tito lidé nemají finanční prostředky na stěhování blíže k centru nebo na dražší alternativy (taxi, soukromé služby). – Pro ně je osobní automobil často jediným prostředkem zachování důstojnosti a nezávislosti. – MPP však záměrně nechává povrchová parkoviště nechráněná, umožňuje jejich přeměnu na developerské projekty a snižuje parkovací normy – výsledek je předvídatelný: ztráta parkování → ztráta mobility → sociální izolace a závislost na pomoci druhých.

4. Absence reálných alternativ pro seniory Nabízená „udržitelná mobilita“ (posílení MHD, sdílená auta, elektrokoloběžky, cykloopatření) je pro většinu seniorů nepoužitelná nebo nedostupná: – intervaly MHD na sídlištích 15–30 minut večer a o víkendu – vzdálenost na zastávku 400–800 m po špatných chodnících – absence bezbariérovosti – seniortaxi a podobné služby jen pro držitele ZTP a kapacitně zcela nedostačující Výsledek: senioři jsou fakticky „uvěznění“ ve svých bytech nebo odkázáni na pomoc rodiny/sociálních služeb.

5. Sociální a generační nespravedlnost MPP takto aktivně přispívá k vytlačování původních, dlouholetých obyvatel (starších a chudších) z města ve prospěch mladších, movitějších a bohatších příchozích. To není „moderní město“, ale město, které své stárnoucí občany opouští a vylučuje z veřejného prostoru.

Navrhované řešení – požadavek na systémovou změnu Metropolitní plán musí být upraven tak, aby explicitně zohledňoval potřeby stárnoucí populace a princip age-friendly city (WHO/UN). Konkrétně požadují:

- Zařadit do plánu samostatnou kapitolu/koncepci „Inkluzivita pro seniory a osoby s omezenou mobilitou“ s jasnými závaznými cíli a mechanismy.
- Chránit klíčovou dopravní infrastrukturu potřebnou pro seniory (povrchová parkoviště na sídlištích, rezidentní parkování) a podmiňovat jakoukoli její přeměnu povinnou náhradou 1:1,2–1,5.
- Stanovit vyšší parkovací normy v okrajových částech a na sídlištích (min. 1,5–2 stání/byt).

- Zavést povinnost plánovat na sídlištích dostatečný počet P+R, vícepodlažních garáží a vyhrazených míst pro rezidenty 65+.
- Rozšířit dostupnost dotovaných mobilitních služeb na všechny seniory 70+ (nikoli jen ZTP).
- Provést audit všech transformačních ploch z hlediska dopadu na seniory a podmiňovat jejich rozvoj sociálními kompenzacemi.

Praha nemůže být „moderní“ na úkor svých starších a nemocných obyvatel. Město, které systematicky vylučuje seniory a osoby s omezenou mobilitou, není město pro všechny – je to město, které se staví zády k realitě a k vlastní budoucnosti.

Prosím o plné zapracování této připomínky do finálního znění Metropolitního plánu a o veřejné vysvětlení, jak bude inkluzivita seniorů zajištěna.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na doplnění samostatné koncepce inkluze seniorů, na úpravu parkovacích norem a na zvláštní ochranu povrchových parkovišť nebude do Metropolitního plánu zapracován. Návrh Metropolitního plánu stanovuje základní rámec využití a prostorového uspořádání území. Územní plán se musí pohybovat v mantinelech stanovených stavebním zákonem a jeho obsah musí respektovat stanovenou podrobnost. Potřeby obyvatel jsou řešeny prostřednictvím koncepce veřejných prostranství, veřejné vybavenosti a dopravní infrastruktury, konkrétní realizace však náleží navazujícím nástrojům a navazujícímu rozhodování v území stejně jako jiným politickým a strategickým dokumentům.

Metropolitní plán stabilizuje vybrané stávající seniorské bydlení jako stávající občanskou vybavenost vymezenou bodem, případně bodem a plochou, vymezuje návrhovou občanskou vybavenost pro existující záměry seniorského bydlení, dále umožňuje seniorské bydlení umisťovat v rámci vymezené občanské a komerční vybavenosti i mimo ni ve všech obytných lokalitách. Územní předpoklady pro potřeby stárnoucí populace jsou tak splněny.

Návrh Metropolitního plánu vymezuje zachytaná parkoviště P+R výhradně jako prvek systému pro zachycení vnější individuální automobilové dopravy ve vazbě na kapacitní veřejnou dopravu. Ochrana funkce rezidenčního parkování je mimo měřítko a podrobnost. Metropolitní plán stanovuje koncepci dopravní a technické infrastruktury v úrovni územního plánu a neřeší podrobné

parametry parkovacích norem, organizaci rezidentního parkování ani provozní nastavení MHD.

Připomínka

ID 3027123

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 891

Podatel | **KOBYLKA ARNOŠT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12CV

Identifikátor podání Portálu Pražana | cc5uwu8a

Lokalita | 552, 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Parkoviště Ledvinova a Kunínova, parkoviště

Vyjádření

Chránit stávající veřejná povrchová parkoviště jako součást veřejné dopravní infrastruktury a zakázat jejich přeměnu na obytné nebo komerční stavby bez povinného zajištění plnohodnotné náhrady parkovacích kapacit (v poměru minimálně 1:1, ideálně 1:1,2 s rezervou)

Domnívám se, že veřejná parkoviště mimo ulice jsou stejnými prvky veřejně prospěšné infrastruktury, jako jsou školy, školky, kulturní objekty, hřbitovy. Proto by měla mít i parkoviště v daném případě v zákresu charakter občanské vybavenosti, nebo chráněné dopravní infrastruktury.

Toto podávám jako obecnou připomínku i jako připomínku ke konkrétním uvedeným parkovištím, na něž dopadá změna MPP.

Odůvodnění

Metropolitní plán v současném znění záměrně nechává většinu veřejných povrchových parkovišť nechráněných a označuje je jako transformační nebo rozvojové plochy. Tento přístup umožňuje jejich snadnou přeměnu především na obytné a komerční developerské projekty. V praxi to však nevede k deklarovanému „městu krátkých vzdáleností“ ani k redukci automobilové dopravy – vede pouze k přesunu parkování do okolních ulic a k dramatickému zhoršení životních podmínek stávajících obyvatel.

Hlavní problémy současného přístupu MPP:

1. Nové bytové projekty nevytvářejí dostatečný počet parkovacích míst a dokonce přinášejí další autal při snížených parkovacích normách (0,7–1,2 stání/byt v zónách s dobrou MHD)

vzniká na místě bývalého parkoviště pro 100–150 aut nový dům s 150–250 byty, tedy 120–300 nových aut. Developeři stavějí minimum podzemních garáží (jsou drahé), a noví obyvatelé tak parkují v okolních ulicích, kde už teď není místo.

2. Nejvíce postižení jsou lidé, kteří auto skutečně potřebují – senioři a osoby s omezenou mobilitou ze starších sídlišť Pro velkou část seniorů (65–85 let) je osobní automobil jediným reálným prostředkem zachování soběstačnosti. – ZTP průkaz získá jen malá část z nich (vyžaduje se organické postižení, nestačí běžné civilizační a věkem podmíněné obtíže – artróza, bolesti kyčlí/kolen, srdeční obtíže, raný Parkinson apod.). – MHD pro ně často není použitelná: vzdálenost na zastávku 400–800 m, nutnost přestupů, intervaly 15–30 minut večer a o víkendu, absence bezbariérovosti, chůze v dešti/sněhu. – Specializovaní lékaři, rehabilitace, větší nákupy nebo návštěvy rodiny jsou často v jiné městské části. Bez auta tito lidé ztrácejí samostatnost a stávají se závislými na pomoci rodiny nebo sociálních službách.

3. Město nenabízí reálnou alternativu– Seniortaxi a další dotované služby jsou určeny jen držitelům ZTP a kapacitně i cenově zcela nedostačující. – Sdílená auta, elektrokoloběžky nebo „posílení MHD“ jsou pro 75+ člověka s hůlkou nebo po operaci kyčle iluzorní. – Bezbariérové zastávky a zkracování intervalů se na většině sídlišť neděje – spoje se spíš ruší nebo přesměrovávají. Vedle toho mnoho spojů včetně metra C je na kapacitní hranici, takže neumožňuje normální přepravu ve špičkách. Výstavba bydlení nemůže předběhnout úplně výstavbu inkluzivní infrastruktury.

4. Sociální a generační nespravedlnost Lidé, kteří celý život platili daně a žili na sídlištích, teď přicházejí o poslední dostupná parkoviště, aby se na jejich místě postavily byty pro mladší a movitější příchozí. Ti pak přinesou další auta, ale původní obyvatelé už nemají kde parkovat. To je de facto vyštění původního obyvatelstva ve prospěch developerů a nově příchozích.

Navrhované řešení• Zařadit stávající veřejná povrchová parkoviště (zejména na sídlištích a v okrajových částech) mezi chráněné plochy dopravní infrastruktury (podobně jako P+R nebo komunikace).

- Povolit jejich přeměnu na jiné využití (byty, parky, vybavenost) pouze za podmínky zajištění plnohodnotné náhrady parkovacích míst v poměru min. 1:1 (ideálně 1:1,2–1,5 s rezervou pro nové obyvatele).
- Náhrada může být dražší (podzemí, vícepodlažní garáže), ale musí být povinná a realizována před nebo souběžně s výstavbou.
- V případě podzemních garáží pod novými domy musí být část kapacity (min. 50 %) vyhrazena pro rezidenty z okolí za regulovanou

cenu (rezidentní parkování nebo dlouhodobý pronájem za max. 1 500–2 000 Kč/měsíc).

Tento přístup nebrání rozvoji města ani výstavbě nových bytů, ale zajistí, že rozvoj nebude na úkor nejslabších skupin obyvatel. Je to otázka základní sociální spravedlnosti a udržitelnosti – město, které vyštěje své stárnoucí obyvatele, není město pro všechny.

MPP to bohužel neřeší, ale záměrně umožňuje. Je to ideologické rozhodnutí „město krátkých vzdáleností pro mladé a zdravé“, které ignoruje, že Praha stárne a že spousta lidí už zdravá mladá není a nikdy nebude.

Prosím o zapracování této připomínky do finálního znění Metropolitního plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP vymezuje pouze zachytná parkoviště P+R. Taková parkoviště slouží k odstavení osobních automobilů řidičů dojíždějících do Prahy a jsou přímo napojená na kapacitní veřejnou dopravu směřující do centra města. Jsou de facto součástí systému veřejné dopravy. Stávající parkoviště, které má sloužit obyvatelům přilehlých panelových domů, vyznačit bodem/plochou či stanovit jeho minimální přípustnou kapacitu je mimo podrobnost MPP.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezování parkovacích ploch či ochrana stávajících jsou pod podrobnost územního plánu a není tedy možné pro ně specifikovat pravidla. Vymezování jednotlivých parkovišť či parkovacích domů při řešení deficitu parkovacích kapacit je předmětem řešení podrobnějších územně plánovacích podkladů a dokumentací nebo následných řízení. Dle návrhu MPP je jejich umístění obecně přípustné, je-li v souladu s regulativy příslušných lokalit a ploch.

Pro nestavební plochy PVZ v modernistických strukturách platí, že přípustnost umístování budov pro dopravní infrastrukturu byla na základě výsledků veřejného projednání doplněna do znění čl. 94 textové části, současně byla na základě jednotlivých požadavků prověřena vhodná konkrétní umístění pro parkovací domy. Parkovací plochy je možné realizovat a parkovací domy je možné vystavět v souladu s využitím lokality, podobně jako podzemní garáže.

Připomínka

ID 3027125

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 891

Podatel | **KOBYLKA ARNOŠT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12CV

Identifikátor podání Portálu Pražana | cc5uwu8a

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Praha dynamická

Vyjádření

Metropolitní plán je pouze statickým „rozmístěním symbolů“ na mapě a výrazně postrádá mechanismy dynamického řízení rozvoje – chybí vynutitelné podmiňování výstavby reálným zajištěním infrastruktury (doprava, školy/školky, zdravotnictví, sociální služby, sítě). Rozvoj území musí být řešen především developery, nikoli převodem peněz na MČ/město.

Odůvodnění

Metropolitní plán je v podstatě jen statický grafický dokument – rozmísťuje symboly objektů, ploch a lokalit na mapě, ale výrazně ignoruje **dynamiku, setrvačnost a sekvenčnost rozvoje**. Definuje, „co a kde“ může vzniknout, ale neřeší tak moc „jak, v jakém pořadí a za jakých podmínek“ to lze realizovat tak, aby nová výstavba nekolabovala stávající infrastrukturu a nezhoršovala životní podmínky obyvatel.

Stejně jako nelze postavit novou čtvrť bez kapacitního napojení na vodu, kanalizaci, elektřinu nebo plyn, **nelze ji postavit ani bez dostatečné kapacity dopravy, škol a školek, zdravotních zařízení a sociální péče**. Tyto závislosti jsou naprosto zásadní a musejí být řešeny systémově.

Konkrétní nedostatky MPP:

1. Absence vynutitelných podmínek pro infrastrukturu

Plán umožňuje masivní rozvojové plochy (desetitisíce nových bytů), ale nepodmiňuje jejich realizaci reálným zajištěním kapacit. Výsledek je předvídatelný: nové čtvrti vznikají, ale školy, školky, ordinace, metro/tramvajové tratě, komunikace nebo sociální služby chybí nebo jsou přetížené roky až desetiletí. **Jsou v plánu, ale město NIKDY nebude mít dostatek peněz z RUD na realizaci těchto plánů.**

2. Školství a školky – naprosto kritický bod

Nelze připustit, aby se děti z nových čtvrtí zapisovaly do školek a škol na opačném konci městské části nebo ještě dále. Kapacity musejí být zajištěny souběžně s bydlením (nejpozději do 2–3 let po kolaudaci). Školy navíc musejí být kvalitní – nejen „nějaká budova“, ale s dostatkem učeben, tělocvičen, odborných kabinetů a pedagogů. Na umístění do ZŠ i MŠ je právo.

3. Město a MČ nikdy nebude mít dost vlastních prostředků

Veřejné rozpočty jsou chronicky podfinancované. Infrastrukturu proto reálně vždy musí významně financovat a realizovat developeri – tvůrci nových čtvrtí. Veřejná výběrová řízení jsou pomalejší, dražší a často politicky ovlivněná. Developer dokáže postavit školu, školku, tramvajovou trať nebo garáže rychleji a levněji v rámci vlastního projektu.

4. Převod peněz na MČ/město je nefunkční a kontraproduktivní

Současná praxe „smluvních příspěvků“ developerů, kdy peníze putují do rozpočtu MČ nebo magistrátu, vede k tomu, že se často použijí na neoptimální účely (politicky atraktivní projekty, často blízké vládnoucí garnituře). Výsledek: v nové čtvrti chybí školka, ale jinde vznikne P+R nebo cyklostezka, kterou nikdo nepotřebuje (tedy 1% cyklistického módu dopravy). To je systémová chyba, která musí být odstraněna.

5. Ústavní princip: vlastnictví zavazuje

Podle čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ Výkon vlastnického práva developera (výstavba tisíců bytů a zhodnocení pozemků) musí být podmíněn jeho přímým podílem na vybudování veřejných služeb a infrastruktury v dané lokalitě. Jinak jde o neústavní zvýhodnění soukromého zisku na úkor veřejného zájmu.

Navrhované řešení – systémová změna Metropolitní plán musí přestat být pouhým „obrázkem na mapě“ a stát se skutečným nástrojem řízeného rozvoje. Požadují:

- Do MPP explicitně zakotvit **povinnost podmiňovat povolení výstavby (ÚR a stavební povolení) reálným zajištěním klíčové infrastruktury** (doprava, školy/školky, zdravotnictví, sociální služby, technické sítě) – a to přímo developerem/tvůrcem čtvrti.
- Stanovit **maximální časové prodlevy** mezi kolaudací bytů a dokončením infrastruktury (např. školka do 2 let, základní škola do 5 let, dopravní napojení souběžně).
- **Omezit** převod finančních příspěvků na MČ/město jako náhradu za přímou realizaci. Developer musí infrastrukturu buď postavit sám,

nebo ji zajistit formou veřejně-právní smlouvy s garantovaným termínem a kontrolou. Jde i o to, že developer obvykle dosáhne lepší ceny a rychlejší realizace než veřejný subjekt.

- V transformačních územích (Rohanský ostrov, Smíchov, Nové Bubny, Letňany-Západ, Jižní Město atd.) definovat **fázování výstavby** podle reálných kapacit infrastruktury a podmiňovat další etapy dokončením předchozích.
- Zavést **sankce** za nedodržení (přerušení výstavby, odložení kolaudace).

Bez těchto mechanismů bude Metropolitní plán i nadále pouze umožňovat nekontrolovaný rozvoj, který přetěžuje město, zhoršuje kvalitu života a přenáší náklady na stávající obyvatele. Rozvoj musí být řízený, sekvenční a spravedlivý – jinak se Praha stane městem, kde se staví byty, ale ne život.

Prosím o plné zapracování této připomínky do finálního znění Metropolitního plánu a o zavedení výše uvedených principů jako závazných pravidel.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán je územně plánovací dokumentací dle stavebního zákona; vymezuje koncepci, plochy, koridory a podmínky využití území, nikoli realizační, finanční či smluvní mechanismy. Zajištění realizace infrastruktury je předmětem navazujících řízení, plánovacích smluv a rozhodování samosprávy, nikoli regulativů Metropolitního plánu.

Do Metropolitního plánu nebude doplněna povinnost podmiňovat povolení výstavby přímým zajištěním infrastruktury developery ani stanovovat časové lhůty a sankce vzhledem k tomu, že výše uvedené není možné řešit územním plánem.

Připomínka

ID 3027126

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 891

Podatel | **KOBYLKA ARNOŠT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12CV

Identifikátor podání Portálu Pražana | cc5uwu8a

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Praha chráněná

Vyjádření

Úplná absence řešení ochrany obyvatelstva (civilní obrany) v Metropolitním plánu i v Pražských stavebních předpisech – požadavek na začlenění objektů rozsáhlého CO a povinnost dual-use prostor v nových budovách umožňujících rychlý přechod do režimu krytu CO

Odůvodnění

Metropolitní plán Prahy ani navazující Pražské stavební předpisy **vůbec neřeší ochranu obyvatelstva před mimořádnými událostmi válečného charakteru** (letecké útoky, raketové údery, drony, případně i útoky chemickými nebo radiologickými zbraněmi).

V době, kdy probíhá největší pozemní válka v Evropě od roku 1945 (ruská agrese proti Ukrajině), kdy se otevřeně hovoří o riziku eskalace a přelítí konfliktu, a kdy prakticky všechny okolní státy masivně obnovují nebo rozšiřují systémy civilní ochrany (Švédsko, Finsko, Pobaltské státy, Polsko, Německo, Rakousko, Švýcarsko), **Praha jako hlavní město ČR tento problém zcela ignoruje.**

Kritické body:

1. Stávající kryty jsou z velké části nefunkční nebo zrušené Z původních tisíců krytů z dob studené války jich je v Praze v usebném stavu jen zlomek a jejich kapacita zdaleka nepokryje ani 10–15 % obyvatel. Většina byla převedena na komerční využití (sklady, parkoviště, kluby) nebo zchátrala.

2. Praha je primární cíl případného útoku Jako politické, ekonomické a dopravní centrum ČR (a sídlo velitelství NATO v regionu) by byla Praha logicky na prvním místě jakéhokoli válečného scénáře. Přitom právě v posledních 20 letech probíhá

masivní výstavba, která měla ideální příležitost tento nedostatek řešit – a neřeší ho.

3. **Nové budovy se staví bez jakékoli přípravy na režim**

krytu Podzemní garáže, technická podlaží, sklepy ani společné prostory nejsou navrhovány s možností rychlého přechodu do režimu krytu CO (hermetizace, přetlaková ventilace, filtrů, nouzové zásoby, zesílené konstrukce). Přitom právě tyto prostory by při minimálních dodatečných nákladech (2–5 % ceny stavby) mohly zachránit desetitisíce životů.

4. Mezinárodní standardy a povinnosti ČR Česká republika je signatářem Ženevských protokolů o ochraně civilního obyvatelstva ve válečném konfliktu. Stát má povinnost zajistit základní ochranu obyvatelstva. Hlavní město, které plánuje rozvoj na další desetiletí, nemůže tento základní bezpečnostní prvek zcela ignorovat.

Navrhované řešení 1. Do Metropolitního plánu explicitně začlenit **objekty civilní ochrany** • Vyznačit stávající použitelné kryty jako chráněné plochy (zakázat jejich jiné využití).

- Definovat plochy pro nové veřejné kryty nebo víceúčelové prostory CO (např. pod náměstími, v parcích, u škol).
- Stanovit minimální kapacitu krytů CO pro celé území Prahy (ideálně 100 % obyvatel + rezerva, minimálně však 70 % do roku 2040).

2. Do Pražských stavebních předpisů zavést **povinnost dual-use prostor** pro všechny nové budovy • U bytových domů nad 20 bytů, kancelářských budov nad 1 000 m² a všech veřejných staveb musí být podzemní prostory (garáže, sklepy, technická podlaží) navrženy tak, aby je bylo možné do 72 hodin převést do režimu krytu CO (hermetické uzávěry, příprava na filtr-ventilaci, nouzové zásoby vody a elektřiny, zesílení stropů).

- Tyto požadavky musejí být součástí projektové dokumentace a kontrolovány při kolaudaci.
- Ná Kosšel na tyto úpravy je zanedbatelný (2–4 % ceny podzemních podlaží) a lze je kompenzovat vyšším koeficientem podlažní plochy nebo dotacemi.

3. Podmiňovat povolení větších developmentů zajištěním kapacity CO • Každý nový projekt nad 100 bytů musí přispět buď přímou výstavbou krytu, nebo finančním příspěvkem do fondu CO (který bude použit výhradně na kryty, nikoli na jiné účely).

Praha nemůže plánovat svou budoucnost, jako by válka v Evropě byla nemožná. **Ochrana obyvatelstva není „relikt studené války“ –**

je to základní povinnost státu a města v 21. století. Ignorování tohoto problému v Metropolitním plánu je hrubým selháním vůči bezpečnosti více než milionu obyvatel.

Prosím o plné zapracování této připomínky do finálního znění Metropolitního plánu i Pražských stavebních předpisů a o zahájení systematické přípravy systému civilní ochrany na území hlavního města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ochrana obyvatelstva je plně v kompetenci dotčených orgánů, s kterými byl Metropolitní plán projednán a byl jimi odsouhlasen. Na základě stanoviska dotčených orgánů je chráněn veřejný zájem v dané oblasti. V Metropolitním plánu je "Ochrana a obrana obyvatel" zahrnuta do koordinačního výkresu jako limit v území.

Další podrobnější požadavky na ochranu obyvatelstva jsou mimo podrobnost územního plánu a budou řešeny v rámci podrobnějších projektových dokumentací a následných řízení.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3029330

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 894

Podatel | **Pankrác, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJIZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | m3yrnbk7

Lokalita | 716

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Kostelík - změna RNP

Vyjádření

Naše společnost jako vlastník uvedeného pozemků Krč 254/1 v minulém Podání č.1 (Identifikátor podání: whttg94e) požadovala navýšení RNP na 4. Zpracovatel provedl jen dílčí úpravu na RNP 3 plošně na celém pozemku.

Odůvodnění

Vlastník pozemku s provedenou úpravou souhlasí a nepožaduje další úpravy.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3031722

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 894

Podatel | **Pankrác, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJCT

Identifikátor podání Portálu Pražana | xz5k5b6u

Lokalita | 140, 772, 847

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Vivus Krč - Úprava koeficientu Zz

Vyjádření

Naše společnost jako vlastník uvedených pozemcích (viz LV v příloze) plánuje na těchto pozemcích bytovou výstavbu, která využívá veškeré nezastavěné (pouze lehké halové stavby) pozemky v lokalitě 411/140/2387. Stavba výškově nepřesahuje stávající zástavbu bývalého pivovaru.

Tato námitka navazuje na předchozí námitku Podání č. 2 (Identifikátor podání: 2w3e48y2), kde jsme žádali o úpravu RNP ze 2 na 4 a Změnu typu plochy, ale koeficienty stanovující míru využití území uvedeny nebyly.

Stavební záměr byl odsouhlasen stavební komisí P4 a momentálně probíhá územní řízení na již zkracovanou a projednanou projektovou dokumentaci. Úvodní studie i vyjádření prahy 4 je přílohou této námitky.

Nový metropolitní plán stanovuje pro tuto Transformační plochu 411/140/2387 o rozloze 23833 m² následující parametry:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 55 %, Z_z : 25 %, V_z : 4,0

Popsaný stavební záměr počítá s využitím HPP cca 20 000 m²., (max. 19 697 m² při započítání parkingu v 1NP). Metropolitní plán v této lokalitě (411/140/2387) intenzitu zástavby výrazně redukuje. $HPP_{reg} = P_{záměr} * Z_z * V_z = 15\,826 * 0,25 * 4 = 15\,826\,m^2$

HPP podle projednaného záměru by bylo splněno při koeficientu $Z_z = 33\%$

$$Z_{\max} = 0,55 \cdot 15\,826 = 8\,704 \text{ m}^2$$

Zastavěná plocha záměru nadzemními podlažími = 5 964 m² -
Vyhovuje

Domníváme se, že metropolitním plánem navržené koeficienty intenzity zástavby jsou v této lokalitě velmi nízké a neumožňují výstavbu již dříve projednaného záměru.

Navrhujeme:

Navrhujeme úpravu koeficientu základního zastavění budov Z_z z 25% na 35%

Odůvodnění

Záměr Vivus Krč byl projednán s odborem územního plánování MHMP v roce 2022 (č. j. MHMP 232227/2022). Odbor vydal vyjádření se závěrem, že záměr je v souladu s platným územním plánem. Vyjádření bylo vydáno na základě přiložené brožury. V návaznosti na toto vyjádření byla vypracována dokumentace pro územní rozhodnutí, která se drží podoby projektu v brožuře. Dokumentace byla projednána se všemi DOSSy. Odbor územního rozvoje MHMP vydal souhlasné závazné stanovisko č. j. MHMP 1619917/2023. Aktuálně je podána žádost o vydání územního rozhodnutí.

Koeficient základního zastavění budov $Z_z = 25\%$ snižuje možnost využití území oproti stávajícímu územnímu plánu. Proto navrhujeme jeho úpravu na $Z_z = 35\%$, kdy bude zachováno HPP projednané v rámci probíhajícího územního řízení.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Kapacita plochy byla nastavena adekvátně s ohledem na kapacity okolních ploch z ÚP SÚ. V ÚP SÚ se jedná o stabilizovanou plochu, ve které se předpokládá pouze dotvoření území. Zvýšení kapacity plochy nebylo vyhodnoceno jako účelné z hlediska vážení soukromých a veřejných zájmů.

Zároveň bylo na základě výsledků veřejného projednání upraveno využití dané transformační plochy, z produkčního na obytné, a byla upravena výšková regulace. Tyto úpravy považuje pořizovatel za dostačující i s ohledem na kontinuitu s ÚP SÚ.

Připomínka

ID 3031723

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 894

Podatel | **Pankrác, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJCT

Identifikátor podání Portálu Pražana | xz5k5b6u

Lokalita | 140, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Vivus Krč - Změna parametru RNP a způsobu využití

Vyjádření

Naše společnost jako vlastník uvedených pozemcích (viz LV v příloze) plánuje na těchto pozemcích bytovou výstavbu, která využívá veškeré nezastavěné (pouze lehké halové stavby) pozemky v lokalitě 411/140/2387. Stavba výškově nepřesahuje stávající zástavbu bývalého pivovaru.

Tato námitka navazuje na předchozí námitku Podání č. 2 (Identifikátor podání: 2w3e48y2), kde jsme žádali o úpravu RNP ze 2 na 4 a změnu způsobu využití, ale koeficienty stanovující míru využití území uvedeny nebyly.

Stavební záměr byl odsouhlasen všemi dotčenými orgány v rámci projednání územního řízení a momentálně územní řízení probíhá na již zpracovanou a projednanou projektovou dokumentaci. Úvodní studie i vyjádření o souladu s územním plánem je přílohou této námitky.

Nový metropolitní plán stanovuje pro tuto Transformační plochu 411/140/2387 o rozloze 23833 m² následující parametry ve kterých byly provedeny úpravy:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Vz : 4,0

RNZ: ze 2 na 4

Odůvodnění

Vlastník pozemků s provedenými změnami RNP ze 2 na 4 a změnu způsobu využití na obytné – souhlasí.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025875

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 895

Podatel | **ŠPIČÁKOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDU7B

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6qnkgh5y

Lokalita | 106

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování stávající veřejné vybavenosti na Solidaritě ve stávajícím rozvržení

Vyjádření

Vyjadřuji souhlasnou připomínku k zachování stávající veřejné vybavenosti na Sídlišti Solidarita v současném vymezení.

Současné vymezení respektuje dosavadní vhodné rozdělení veřejné vybavenosti na část pro školu (stávající ZŠ Solidarita) a na část pro rekreaci (stávající i když zanedbané hřiště).

Odůvodnění

Současné rozdělení na západní část určenou pro školu a na východní část určenou pro rekreaci vychází z celkové původní koncepce Sídliště Solidarita z roku 1947 (arch. František Jech a arch. Karel Storch), toto řešení je logické a funkční. Pozemek školy je blíže do centra sídliště, blíže k metru, blíže k obsluhující komunikaci. Pozemek pro rekreaci navazuje na školu, je dál od rušných komunikací a navazuje na zelenou plochu přilehlé Jiráskovy aleje. Pozemek pro rekreaci je využíván místními obyvateli k setkávání a k větším oslavám např. čarodějnic a masopustu ale i ke sportu a hrám.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3028566

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 895

Podatel | **ŠPIČÁKOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RG9

Identifikátor podání Portálu Pražana | ifeh4ucx

Lokalita | 025, 052, 067, 109, 110, 155, 200, 501, 581, 583, 601, 637, 684, 695, 751, 772, 773, 822, 849, 881, 898

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas s navrhovaným umístěním Dokončení městského okruhu a radiál v oblasti MO Balabenka-Jarov 610/-/121, MO Jarov-Štěrboholská radiála 610/-/122

Vyjádření

Nesouhlasím s navrhovaným umístěním Dokončení městského okruhu a radiál v oblasti

MO Balabenka-Jarov 610/-/121, MO Jarov-Štěrboholská radiála 610/-/122.

Navrhuji jej z návrhu vyřadit a návrh přepracovat.

Odůvodnění

Městský okruh je vedený přes řadu obytných lokalit, které tím významně znehodnotí. Přivedl by automobilovou dopravu přímo do rezidenčních území Jarova, Malešic, Strašnic. Odůvodnění MPP postrádá řádné zdůvodnění návrhu tohoto umístění městského okruhu. Nelze tak vyhodnotit dopad této stavby na okolní komunikační síť ani na životní prostředí.

Navrhuji návrh přepracovat a zkusit jako část městského okruhu využít již stávající 4proudovou komunikaci Průmyslová v úseku Jižní spojka (611/772/1043) - Hloubětín (611/595/1023), a dále využít vyznačenou rezervu pro městský okruh (610/- /120) z Hloubětína do Libně.

Městský okruh by se tak vyhnul dalšímu znehodnocení městských lokalit, byl by výrazně šetrnější k městu a mnohonásobně levnější.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dílčích částech koridoru došlo k úpravám jiných prvků MPP (zejména k úpravě vymezení TR ploch, úpravě výškové regulace apod.), které zjevně nesouvisí s připomínkovaným koridorem dopravní infrastruktury. Daný koridor prošel pouze dílčími okrajovými úpravami lokálního významu, a tedy předmětem projednání nebyla úprava vymezení městského okruhu, jakožto součást nadřazeného dopravního systému, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná

o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že metropolitní plán v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nemůže nevymezit koridor Městského okruhu, protože by se tím s ní ocitl v rozporu. Zároveň nelze akceptovat návrh na vypuštění části vedení Městského okruhu, čímž by nebyla umožněna jeho plná funkcionality. Realizované úseky i navržené koridory Městského okruhu jsou již z velké míry tvořeny tunelovými úseky, které jsou vymezeny principiálně z důvodu složité průchodnosti územím v kombinaci s možnostmi ochrany okolního území.

V případě části úseku východně od Strašnic územní a technické podmínky umožňují i částečně povrchové řešení, které je z hlediska nákladů přijatelné a zároveň zde existují nástroje pro zmírnění dopadů do území, např. výstavba protihlukových stěn nebo bariérová výstavba v území podél hranice zastavitelného území, což Metropolitní plán umožňuje. Nerealizovat mimoúrovňovou křižovatku nelze, protože pak by stavba Městského okruhu zcela ztratila smysl, protože by nebylo umožněna obsluha území a napojení hlavních ulic pro odstranění vnitroměstského tranzitu. Městský okruh je klíčovým celoměstským záměrem, který je potvrzen i Plánem udržitelné mobility.

Připomínka

ID 3028812

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 895

Podatel | **ŠPIČÁKOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RLK

Identifikátor podání Portálu Pražana | j2ixbc6r

Lokalita | 067, 155, 200, 581, 601, 637, 695, 772, 773, 881, 898

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nesouhlasím s navrhovaným umístěním a řešením

Dokončení městského okruhu a radiál v oblasti MO Nový Zborov-Štěrboholská radiála 610/-/122

Vyjádření

Nesouhlasím s navrhovaným umístěním a řešením Dokončení městského okruhu a radiál v oblasti MO Nový Zborov-Štěrboholská radiála 610/-/122. Navrhuji jej z návrhu vyřadit.

Odůvodnění

Městský okruh (MO Nový Zborov-Štěrboholská radiála 610/-/122) včetně mimoúrovňové křižovatky umístíte do Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Lokalitu 067/ Nový Zborov a lokalitu 155/Nové Strašnice navrhuje jako Metropolitní prioritu-Rozvoj městské infrastruktury-plocha s obytným využitím, zároveň území predikujete jako území s nadlimitním zasažením hlukem.

„S ohledem na předpokládané nadlimitní zasažení území hlukem preferovat takové prostorové uspořádání zástavby v exponovaných částech lokality, které sníží hlukovou zátěž.“

Uvádíte: „Úsek Městského okruhu je navrhován v maximální možné míře v tunelové trase.“ To ale neplatí o úseku Černokostecká – Jižní Spojka, kde je veškerá doprava vedena už po otevřené komunikaci naprosto neměstského charakteru. Tedy „podíl tunelových úseků, které snižují negativní vlivy automobilové dopravy na území“ pro toto území neplatí, a je z navrhovaného jasně patrné, že v úseku Černokostecká – Jižní spojka se projeví negativní vlivy automobilové dopravy na území.

Obytné využití tohoto území se umístěním městského okruhu zcela znehodnotí a nedává smysl. Jde o systémovou chybu v plánování. Automobilová doprava, která se díky MO v této lokalitě dramaticky navýší znehodnotí už stávající velmi kvalitní obytné lokality Solidarity a sídliště Malešice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dílčích částech koridoru došlo k úpravám jiných prvků MPP (zejména k úpravě vymezení TR ploch, úpravě výškové regulace

apod.), které zjevně nesouvisí s připomínkovaným koridorem dopravní infrastruktury. Daný koridor prošel pouze dílčími okrajovými úpravami lokálního významu, a tedy předmětem projednání nebyla úprava vymezení městského okruhu, jakožto součást nadřazeného dopravního systému, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že metropolitní plán v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nemůže nevymezit koridor Městského okruhu, protože by se tím s ní ocitl v rozporu. Zároveň nelze akceptovat návrh na vypuštění části vedení Městského okruhu, čímž by nebyla umožněna jeho plná funkcionalita. Realizované úseky i navržené koridory Městského okruhu jsou již z velké míry tvořeny tunelovými úseky, které jsou vymezeny principiálně z důvodu složité průchodnosti územím v kombinaci s možnostmi ochrany okolního území.

V případě části úseku východně od Strašnic územní a technické podmínky umožňují i částečně povrchové řešení, které je z hlediska nákladů přijatelné a zároveň zde existují nástroje pro zmírnění dopadů do území, např. výstavba protihlukových stěn nebo bariérová výstavba v území podél hranice zastavitelného území, což Metropolitní plán umožňuje. Nerealizovat mimoúrovňovou křižovatku nelze, protože pak by stavba Městského okruhu zcela ztratila smysl, protože by nebylo umožněna obsluha území a napojení hlavních ulic pro odstranění vnitroměstského tranzitu. Městský okruh je klíčovým celoměstským záměrem, který je potvrzen i Plánem udržitelné mobility.

Připomínka

ID 3025880

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 898

Podatel | **River development Prague s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTMF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6u3r44c7

Lokalita | 072, 844

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Souhlasíme s návrhem metropolitního plánu

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025881

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 899

Podatel | **PRŠALA PROKOP PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SN3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6uew96t7

Lokalita | 072

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

málo zeleně na příliš hustou zástavbu, finančně nedostupné bydlení

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh MPP odpovídá charakteru lokality - centrální transformační lokalita. Vzhledem k poloze a fungování tržních mechanismů jsou vyšší ceny, hustota zástavby i menší rozsah zeleně logické. MPP jako celek ale vymezuje poměrně rozsáhlé transformační a rozvojové plochy, které mohou problém nedostupnosti bydlení částečně řešit. Zároveň území navazuje přímo na rozsáhlé lokality struktury parkového prostranství Vltava I. a přilehlých břehů, v dostupné blízkosti MPP vymezuje a potvrzuje také několik stávajících městských parků.

Připomínka

ID 3027149

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 899

Podatel | **PRŠALA PROKOP PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T69

Identifikátor podání Portálu Pražana | cjqd37ie

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

málo zeleně, příliš hustá zástavba, chtělo by to řešit sociální bydlení aspoň do určité míry

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Kapacita a regulativy pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020. V podrobném měřítku území dále řeší pořizovaná územní studie Holešovice Bubny - Zátory II. Obě zmíněné územní studie předpokládají realizaci centrálního parku (123/070/3045 Centrální park Bubny - lokální park), který je vyznačen jako specifický projekt vyžadující jednotné koncepční a krajinářské řešení, dále obsahují drobnější zelené plochy a velmi důsledně uplatňují stromořadí v profilech nově navrhovaných ulic. Problematika "zeleně" tedy v území podceněna není. Stanovení podílu sociálního bydlení v dané lokalitě překračuje možnosti nástrojů územního plánování, tedy jak územního plánu, tak i územních studií.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného

podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhováním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028219

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 899

Podatel | **PRŠALA PROKOP PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TCF

Identifikátor podání Portálu Pražana | gvpbiimm

Lokalita | 068

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Navržené řešení Rohanského ostrova v Metropolitním plánu obsahuje nedostatečný podíl veřejné zeleně a nevyužívá potenciál tohoto území v návaznosti na řeku. Plochy pro rekreaci a kvalitní veřejný prostor jsou minimální a návrh klade nadměrný důraz na intenzivní zástavbu. Lokalita rovněž postrádá odpovídající občanskou vybavenost. Navržený charakter zástavby vede k cenové nedostupnosti a hrozcí sociální homogenitě území. Žádám o přepracování návrhu tak, aby posílil zeleň, vybavenost i dostupnost a lépe využil kvalitu místa.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP rozděluje území na předmětné transformační plochy a sousední rozsáhlý park Rohanský ostrov a další Park na Rohanském nábřeží. Tím je vymezen dostatek nestavebních ploch. MPP tím zajišťuje rámec pro vznik kvalitních veřejných prostranství. Vybavenost je v adekvátní míře přímo vymezena a další je součástí sousední lokality Palmovka. Cenu nových bytů MPP přímo neovlivní. Nicméně kapacity jsou navrženy tak, aby byla daná plocha zastavěna přiměřeně kapacitní zástavbou, takže cenu pozemku lze rozdělit mezi víc bytových jednotek. Navíc se tím využije skvělá lokalita v širším centru, která je napojená na různou kolejovou dopravu.

Připomínka

ID 3025882

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 900

Podatel | **KOLOUŠEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ5A2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6umb5waq

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podávající požaduje, aby v lokalitě Troja – svah Pod Písečnou / Nad Trojou – byly pozemky s extrémními technickými, dopravními, geotechnickými a majetkoprávními limity trvale vymezeny jako nezastavitelné (zejména parc. č. 955, 954 a 953), a aby Metropolitní plán zachoval jejich funkci sadů, zahrad a parkové zeleně.

Vyjádření

Návrh Metropolitního plánu v této oblasti považuji za odborně správný, bezpečný a plně v souladu s veřejným zájmem.

Požaduji, aby byl zachován v uvedené podobě, s **výjimkou pozemků parc. č. 958, 955 a 954, které mají být vyňaty z obytné funkce (OB) a navraceny zpět do nezastavitelné kategorie sadů, zahrad a parkové zeleně**, neboť jejich technické, infrastrukturní, dopravní, geotechnické a majetkoprávní limity dlouhodobě vylučují jakoukoliv reálnou zástavbu.

Odůvodnění

Bodově, detail a podání v je obsažené v příloze.

1. Technicky nevyhovující dopravní infrastruktura
2. Nevyřešená vlastnická práva k přístupovým pozemkům
3. Nemožnost reálného zajištění infrastruktury
4. Negativní dopady na stávající obyvatele
5. Klimatická funkce zeleně – nutnost jejího zachování
6. Neproveditelnost dřívější změny OB3 – konkrétní pozemky

7. Požadavek na zachování nezastavitelnosti

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028091

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 900

Podatel | **KOLOUŠEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUZQK

Identifikátor podání Portálu Pražana | ge259dgx

Lokalita | 208, 114, 894, 316

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | DOPLNĚNÍ PODÁNÍ / PODPŮRNÁ DOKUMENTACE

k podání Id. podání: 6umb5waq Kód kola: OVP MPP, žádost o návrat části parcel zpět na sady /zahrady / park.

Vyjádření

DOPLNĚNÍ PODÁNÍ / PODPŮRNÁ DOKUMENTACE

Identifikátor podání: 6umb5waq, Kód kola: OVP MPP

Rád bych poděkoval celému týmu autorů Metropolitního plánu, architektům, analytikům, odborným útvarům IPR Praha i všem spolupracujícím subjektům za dlouhodobou a odborně mimořádně kvalitní práci, kterou na této koncepci provádějí.

Zvláště oceňuji, že v lokalitě Troja – Pod Písečnou byla **správně identifikována krajinná hodnota území, jeho přírodní limity, dopravní neřešitelnost a potřeba ochrany zeleně**, což se odrazilo v návrhu vymezení **nezastavitelného území a lokálního parku**.

Tento přístup je podle mého názoru v **souladu s veřejným zájmem, bezpečností, klimatem i dlouhodobou udržitelností rozvoje Prahy**.

Odůvodnění

Upozorňuji na historicky chybné převedení z „sadů a zahrad“ na kategorii OB3 u pozemků:

- parc. č. **958, 955** – LV 470, k. ú. Troja
- parc. č. **954** – LV 294, k. ú. Troja

U této změny **nikdy nebylo možné** splnit podmínky pro obytnou výstavbu:

neexistuje přístup, dopravní obsluha, technické sítě, ani možnost kolaudace obytných domů.

Požadují jejich návrat zpět na sady / zahrady / park.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025906

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 908

Podatel | **KOLOVRATNÍK DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOM0C

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6xwqfxbz

Lokalita | 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování parku ve volné výstavbě - Chalabalova

Vyjádření

Zachování parku ve volné výstavbě - Chalabalova

Odůvodnění

Souhlasím se zachováním pozemků mezi domy Chalabalova 1610-11 a Chalabalova 1612-13 (parcelní čísla 1165/92, 1165/93 a 1165/25 k.ú. Stodůlky) jako park ve volné výstavbě. Viz usnesení zastupitelstva MČP13 UR 0254/2025 ze dne 09.06.2025, kde MČ nesouhlasí s výstavbou Bytového domu Chalabalova.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3027107

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 908

Podatel | **KOLOVRATNÍK DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTYW3Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | c9m2bu27

Lokalita | 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Hřiště Chalabalova nemá být stavební blok

Vyjádření

Hřiště Chalabalova nemá být stavební blok.

Odůvodnění

1. V minulé verzi bylo Hřiště Chalabalova (pozemek 1165/37 v k. ú. Stodůlky a okolní) v Metropolitním plánu označeno jako Park ve volné zástavbě, nyní je označeno jako stavební blok. Je to změna neopodstatněná, na hřišti žádná stavba není.
 2. Všechna okolní podobná hřiště jsou označena jako Park ve volné zástavbě, tato změna tedy byla účelová, týkající se pouze těchto pozemků, které patří developerovi Rezidence Výhledy s.r.o., Na Návsí 12, Osnice, 25242 Jesenice.
 3. Městská část Praha 13 nesouhlasí s výstavbou rezidenčního projektu Bytový dům Stodůlky na hřišti Chalabalova, viz usnesení Zastupitelstva Městské části Prahy 13 R 0254/2025 ze dne 09.06.2025 (přiloženo)
 4. Magistrát hl.m.Prahy souhlasil s odkupem / výměnou pozemků na hřišti Chalabalova s developerem (usnesení 26/7 ze dne 11.9.2025, přiloženo), ale tato neodůvodněná změna na stavební blok může podstatně zdražit nebo znemožnit tuto výměnu.
 5. Změna hřiště na stavební blok jde proti zájmům občanů i města, slouží pouze finančním zájmům developera.
-

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití OB-čistě obytné), přičemž jeho poloha (okrajová část lokality s modernistickou strukturou, kdy v urbanistických souvislostech je nutno vnímat tento pozemek společně s pozemky parc. č. 1080/13 a 1086/3 v k. ú. Stodůlky jako součást logické kompoziční skupiny okrajových stavebních bloků), návaznosti na okolní zástavbu a dostupná infrastruktura předurčují jeho využití pro stavební rozvoj.

Veřejná vybavenost (např. hřiště) by měla být primárně umísťována na pozemcích ve vlastnictví hlavního města (případně městské části či jiných subjektů ovládaných hl. městem), které umožňují dlouhodobou správu, údržbu a garantovaný veřejný přístup bez omezení. V rámci lokality je navíc zřejmé, že značná část stávajících veřejně přístupných hřišť je situována právě na pozemcích ve vlastnictví hlavního města, což odpovídá standardní praxi při zajišťování veřejné infrastruktury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025908

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 909

Podatel | **Lost Arch s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KNN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6xx593gk

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka č.04 - 154/Slatiny - Prvek P129 - 411/154/2395

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Dne 26. dubna 2022 byl v rámci veřejného projednání zveřejněn návrh nového územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitního plánu (dále jen „MP“), který zařadil nemovitosti ve vlastnictví subjektu do tzv. zastavitelné stavební, transformační, obytné lokality Slatiny s heterogenní strukturou, konkrétně do zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur (transformační plocha P129 - 411/154/2395). Návrh MP upravuje prostorovou regulaci území a funkční využití a stanovuje pro dané území minimální podíly uličních prostranství, městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti a koeficienty zastavění stavebního bloku.

Proti výše uvedenému podáváme tímto v souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) **souhlasnou námitku.**

Souhlasíme s novým vymezením transformační plochy 411/154/2395, tj. jejím poddělením na menší část.

Odůvodnění

Změnu jsme žádali především z důvodu snazší budoucí revitalizace celé oblasti, která povede k vytvoření kvalitní městské struktury podél

městské třídy (610/-/131 Komunikační propojení Nad Vršovskou horou - Eden přes železniční trať—návrh) v těsné návaznosti na jednotlivá lokální městského centra. Plánovaná třída tvoří osu území v severojižním směru a propojuje oblast Slatin s Vršovickou ulicí a Kubánským náměstím. Transformační plochu 411/154/2395 jsme požadovali rozdělit na nové menší transformační plochy, které svým rozsahem budou umět operativně reagovat na plánovaný rozvoj celého území v podstatně kratším časovém horizontu.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025907

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 909

Podatel | **Lost Arch s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KNN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6xx593gk

Lokalita | 065, 302, 823, 561

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka č.16 - 302/Třebešín - Čtverec výškové regulace

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Území dotčené námitkou:

Katastrální území Strašnice a Žižkov;

Dotčený subjekt je vlastníkem nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1547/2; 1547/4; 1547/5; 1547/6; 1547/7; 1587/1; 1587/7 v k. ú. Strašnice a pozemky parc. č. 4447/6; 4447/8; 4447/9 v k. ú. Žižkov, zapsané na LV 2166 a LV 17753, dále jen „nemovitost“.

Text námítky:

Připomínkované prvky: Čtverec výškové regulace, zákres viz grafická část podání.

Dne 20. října 2025 byl v rámci opakovaného veřejného projednání zveřejněn návrh nového územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitního plánu (dále jen „MP 2025“), který zařadil nemovitosti ve vlastnictví subjektu do tzv. zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Třebešín se strukturou zahradního města, konkrétně do zastavitelné transformační plochy doplňující stávající struktury (transformační

plocha 411/302/2379). Návrh MP 2025 navrhuje výškovou regulaci nad nemovitostmi subjektu na maximální úroveň 6 podlaží (rozmezí podlažnosti 6, tj. 4 - 6 regulovaného počtu nadzemních podlaží (dále jen „RNP“) dle článku 97, respektive 98 Textové části návrhu MP).

Na podporu výše uvedené hodnoty výškové regulace podáváme tímto v souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) pozitivní námitku. Souhlasíme s navrženou výškovou regulací výškové hladiny 6 podlaží v ploše nemovitosti ve vlastnictví subjektu, a to v souladu s navrhovaným záměrem budoucího využití lokality ve zpracované ověřovací studii využití území na nemovitostech ve vlastnictví subjektu.

Odůvodnění

O změnu jsme žádali především z toho důvodu, že rozmezí podlažnosti 4 – 6 RNP se dominantně objevuje v širším navazujícím okolí. Uvedení výškové regulace této plochy do souladu s charakterem okolní zástavby je koncepčním krokem ke sjednocení navrhovaných struktur. V dané lokalitě je žádoucí dosáhnout obdobné hustoty zástavby existující v jejím blízkém okolí.

Dále také z důvodu budoucí revitalizace části území, která povede k dotvoření stávající kvalitní původní či nově vzniklé urbanistické struktury podél městské třídy rekonstruované Malešické ulice a nového napojení na ulici Českobrodskou a Jarovskou třídu (610/-/83 Rekonstrukce Malešické ul. a nové napojení na ul. Českobrodskou (Jarovská třída)—návrh) vč. významné cyklotrasy ve směru na Nákladové nádraží Žižkov, novou městskou čtvrť. Nemovitost se zároveň nachází při koridoru pro výhledové tangenciální spojení kolejovou dopravou (územní rezerva 621/-/11). Koridor je vymezen pro budoucí upřesnění nového kolejového tangenciálního spojení veřejné dopravy, tedy tramvajové trati, která bude mít významný městotvorný dopad do celé oblasti, a tím podtrhne význam celé městské třídy. I zde se nabízí uplatnění principu města krátkých vzdáleností, kde se nacházejí obchody a administrativa v místě bydliště s možností rychlého spojení městskou hromadnou dopravou do centra metropole. Dalším důvodem je urbanistická provazba a logická návaznost na plánované rozvojové struktury v území západně od nemovitosti směřující až k nové městské čtvrti, revitalizovanému Nákladovému nádraží Žižkov.

Vzhledem ke svému umístění a budoucímu dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu města má území potenciál kvalitního doplnění zástavby v místě. Vymezením lokality s heterogenní strukturou návrh Metropolitního plánu umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu s několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál

lokality a prostorové uspořádání navazujícího území. Možné využití území ve vlastnictví investora je dokládáno ověřovací studií, která tvoří přílohu podání námítky.

Vznik Metropolitního plánu a poslední léta vývoje přístupu k územně plánovacím dokumentacím v hlavním městě Praze potvrzují trend zahušťování města a jeho růst do výšky, namísto rozvoje nízkopodlažní zástavby do okolní krajiny obcí ve Středočeském kraji. Tento princip byl již dříve formulován změnou územního plánu Z2832 z roku 2018. Požadavky výše popsané na nemovitostech subjektu jsou plně v souladu s tímto přístupem.

Námítka k návrhu Metropolitního plánu je tedy v souladu se všemi aktuálními principy územního plánování platnými jak pro celé Hlavní město Prahu, tak pro lokalitu Třebešín.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025910

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 910

Podatel | **KOPECKÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDLF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6y2kj4v6

Lokalita | 834

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Krycí list lokality 834 Mrázovka

Vyjádření

Nesouhlasím s popisem současného stavu a východiska řešení lokality 834Mrázovka, resp. stabilizované plochy 123/834/2390 Park Nikolajka. Žádám do popisu doplnit údaje o existenci fungující zahrádkové osady ZO ČZS č.45 Nad Nikolajkou.

Odůvodnění

ZOČZS č.45 Nad Nikolajkou je fungující zahrádková osada, která byla založena na místě zanedbaného sadu již v roce 1952. Řádněplní závazky vyplývající z nájemní smlouvy s MČ Praha 5 č.98/0/OOA/09, uzavřené na dobu neurčitou. Po celou dobu existence je organizována v Českém zahrádkářském svazu, nyní je jeho pobočným spolkem s IČ 69056064, ev. č. 805001 a plní veškeré povinnosti z toho vyplývající. Prochází přirozenou generační obměnou a plní cíle stanovené Zákonem č. 221/2021 Sb. o podpoře zahrádkářské činnosti, který tuto činnost upravuje jako veřejně prospěšnou.

Protestuji proti tomu, že v krycím listu - odůvodnění pro lokalitu 834Mrázovka, není tato zahrádková osada vůbec zmíněna, ačkoliv tvoří podstatnou část stabilizované plochy Park Nikolajka. Přitom v krycím listu lokality 834 Mrázovka je zmíněna zahrádková osada v jižní části Parku Mrázovka pod areálem Sokola, která je navržena k přeměně na park.

Žádám, aby v popisu současného stavu a východisek řešení plochy 123/834/2390 Parku Nikolajka byla uvedena existence této fungující zahrádkové osady,

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že plocha 123/834/2390 je v návrhu MPP vymezena jako čtvrtový park v rámci nezastavitelného území. Existence zahrádkové osady je známa, ale návrh MPP vychází z cíle postupně posílit veřejně přístupné plochy zeleně a zachovat zde charakter parku.

Připomínka

ID 3025909

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 910

Podatel | **KOPECKÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDLF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6y2kj4v6

Lokalita | 339

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Pozemek 2460/9

Vyjádření

Žádám o převedení pozemku 2460/9 z lokality 339 Malvazinky do lokality 834 Mrázovka

Odůvodnění

Jsem členkou ZO č. 45 Nad Nikolajkou, která je zahrádkovou osadou, hospodařící na pozemcích pronajatých od MČ Praha 5 (poz. č. 2396/1 a 2460/9 k.ú. Smíchov) již více než 70 let.

V novém návrhu ÚP je plocha osady rozdělena do dvou kvalitativně jinak vymezených částí. Pozemek č. 2396/1 je zahrnut do lokality 834 Mrázovka, s cílovým charakterem zastavitelné nestavební rekreační lokality se strukturou parkového prostranství. Bohužel druhá část osady, pozemek 2460/9, je součástí lokality 339 Malvazinky, zastavitelné obytné lokality. Tento pozemek je sice relativně malý, ale pro nás má velký význam. Kromě toho, že se na něm nachází zahrádkové díly, je na něm jeden ze dvou vstupů do osady z ulice Nad Mrázovkou, který využívá velká část zahrádkářů. Druhý vchod je na protilehlé straně osady od ulice U Nikolajky. Plocha naší osady je členitá a ve směru od vchodu U Nikolajky ke vchodu Nad Mrázovkou je do dost prudkého kopce, i proto je horní vchod z ulice Nad Mrázovkou hodně využíván. Využívají ho jednak zahrádkáři bydlící na Malvazinkách, ev. na Černém vrchu, ale i starší zahrádkáři, kterým se špatně chodí do kopce, ev. zahrádkáři nesoucí na zahradu těžké věci.

Naše osada se nachází v sousedství zámečku Nikolajka. Hranice naší osady jsou obklopeny soukromými pozemky. Z jižní strany sousedí se zámečkem Nikolajka, na to navazuje komplex nově vystavěných domů z ulice U Nikolajky, na západní straně jsou soukromé pozemky a ze severní strany rodinné domky. Z východní

strany senachází areál zimního stadionu Nikolajka. Pokud tedy se změnou využití sousedních pozemků č. 2462, 2463/3 a 2464 a jejich přičlenění do lokality 339 Malvazinky, dojde i ke stejné změně pozemku 2460/9, bude hrozit, že se oblast naší osady uzavře a bude neprostupná. To by pro naše zahrádkáře bylo špatné z hlediska přístupu do osady, ale i z hlediska bezpečnosti a obslužnosti. Domníváme se proto, že by bylo správné zachovat průchodnost naší osadou a zahrnout pozemek č. 2460/9 k.ú. Smíchov do stejné lokality jako náš druhý pozemek 2396/1, tedy do lokality 834 Mrázovka.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025912

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 912

Podatel | **KUŠNÍR JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVBBF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ymqceki

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Sídliště Šutka

Vyjádření

Snížit výšku plánované výstavby

Odůvodnění**Snížit navrhovanou výšku ze 6 na 2.**

Důvodem je narušení vizuálního charakteru podél hlavní komunikace Čimická, kde se nachází navrhovaná oblast, a v její bezprostřední blízkosti stojí pouze stavby o výšce 2. Stavba o výšce 6 by znamenala nesoulad s okolními objekty na podélné straně u hlavní komunikace Čimická.

Dalším důvodem je zvýšení kapacity bytových jednotek, které by mělo negativní vliv na dopravu, jež je již nyní velmi vytížená. Občanskou vybavenost je nutné zachovat.

Stejný problém se týká čtverce s navrhovanou výškou 12. Stávající objekt doporučujeme ponechat pouze pro komerční a občanské využití, s maximální výškou 4.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v rámci transformačních ploch 411/510/2460 a 411/115/2368 je v Metropolitním plánu nastavena adekvátně s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území a existujícím, zpracovaným podkladům, např. k Podkladové studii Šutka (2020), objemové studii lokality Šutka (2022) a pořizované změně ÚP SÚ HMP Z 3521. Současně bylo přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických

podkladů HMP). V dotčeném území (při ul. Čimická a Písečná) se nachází stávající zástavba střední výškové úrovně. Stanovená výšková regulace (6RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Podkladové studie neobsahují podrobné dopravní posouzení (dopravní model). Jedná se o studie vztažené na konkrétní záměr, nikoli na širší území. Dopravně-inženýrské posouzení by s ohledem na daný záměr zaujímající malou rozlohu lokality bylo bezpředmětné. Metropolitní plán však dopravně-inženýrské posouzení obsahuje a na základě jeho vyhodnocení navrhuje míru využití jednotlivých ploch.

Doprava v klidu, ochranná pásma technické infrastruktury či koridory zelené infrastruktury v souvislosti s jejich požadavky a další limity v území jsou předmětem souvisejících právních předpisů a nařízení, které jsou posuzovány v rámci následných řízení při povolení konkrétního záměru. Např. ochranná pásma technické infrastruktury či koridory ÚSES jsou součástí vymezení v územně plánovací dokumentaci (Metropolitním plánu).

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozovala primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v PSP a s přihlédnutím k podrobnějším územně plánovacím podkladům – územně analytickým podkladům a např. k územní studii, pokud je v daném místě pořízena a schválena dle platné legislativy). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu). Konkrétní parametry výškové regulace umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území ve smyslu umísťování vyšší zástavby z důvodu nejednotné rozhodovací praxi ve věci výkladů charakteru území.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP

nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3029600

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 912

Podatel | **KUŠNÍR JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRFW

Identifikátor podání Portálu Pražana | npft2rm4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Vyjmout z návrhu úpravy metropolitního plánu

Odůvodnění

Naruší se výstavbou vzhled oblasti, zvýší se počet obyvatel v tak vytížené oblasti a nebude to zvládat doprava, která je už teď extrémně vytížená. Z linií v blízkosti hlavní komunikace jsou na straně změny územního plánu nízké stavby, které neruší vzhled okolí a není to předimenzované.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Z obsahu podání nelze jednoznačně určit, kterého území se doručený požadavek týká, chybí konkrétnější lokalizace území.

Další požadavek podatele je uveden v rámci ID 3025912 včetně příslušného vypořádání.

Připomínka

ID 3025915

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 914

Podatel | **GAIGR JONÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSHGC7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6zgru8zk

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Klíčová část pražské přírody hrající důležitou ekologicky-stabilizační a rekreační funkci, nutné udržet území bez výstavby

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025916

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 915

Podatel | **BLAŽKOVÁ RADKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDKFEL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 725ncazy

Lokalita | 535, 060, 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

nesouhlasím s tramvají

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení v MPP odpovídá koridoru vymezenému v nadřazené dokumentaci.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3025938

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 918

Podatel | **ADAMUS JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12A5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 72yii34i

Lokalita | 723

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zahrádková osada

Vyjádření

V návrhu MP zcela zmizela Zahrádková osada na parcele 737/1. Navrhovaný náskres tak absolutně neodpovídá realitě. Oproti minulému zveřejněnému MP kde osada zakreslena byla. Zároveň byla parcela zařazena oproti minulé verzi do transformovaného území. Žádám tedy jednak o zakreslení Zahrádkové osady do plánu a zároveň vyčlenění osady z nově navržené transformační plochy. Tedy žádám stav, který byl v minulém návrhu Metropolitního plánu.

Odůvodnění

1. Legislativní rámec (Zahrádkářský zákon) Zahrádkářské osady jsou chráněny zákonem č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti, který jednoznačně uznává jejich veřejně prospěšný a společensky žádoucí charakter.

Klíčové argumenty:

- Zrušení zahrádkářských osad by bylo v rozporu s duchem zákona, který ukládá státu i obcím povinnost vytvářet podmínky pro jejich rozvoj.
- Zachování zahrádek posiluje komunitní soudržnost, duševní zdraví a vzdělávání obyvatel – hodnoty, které město samo deklaruje jako své priority.
- Osady představují kulturní a historickou hodnotu a jsou chráněny jako součást národní identity.
- Zahrádkáři půdu zhodnocují, nikoli ničí – jejich odstranění by znamenalo ekologickou i ekonomickou ztrátu.
- Zahrádky jsou legitimní formou využití městské půdy, uznanou územními plány.
- Město by mělo zahrádkáře aktivně zapojit do ekologických programů – např. komunitního kompostování, zadržování dešťové vody či podpory biodiverzity.

- Krátkodobé a spekulativní nakládání s pozemky odporuje záměru zákonodárce, který zdůrazňuje dlouhodobou stabilitu zahrádkářských osad.

Závěr: Zahrádkářství není relikv minulosti, ale součást moderní městské politiky podporující ekologickou, sociální a kulturní udržitelnost.

2. Ekologické aspekty Zahrádkové osady mají zásadní ekologický a klimatický význam v městské krajině. Zlepšují mikroklimatické podmínky města, zachycují prach, ochlazují prostředí a podporují biodiverzitu.

3. Komunitní rozměr Zahrádkové osady tvoří živé komunity, nikoli izolované enklávy. Fungují na principu sousedství, sdílení a vzájemné pomoci a mají pozitivní vliv na duševní zdraví i vztahy mezi lidmi.

4. Ekonomická efektivita Zahrádkové osady jsou ekonomicky výhodné pro město i obyvatele. Šetří veřejné rozpočty díky nízkonákladové údržbě zeleně a generují příjem z nájemného.

5. Historický kontext Zahrádkové kolonie jsou součástí kulturního dědictví města. ZO ČNB byla založena v roce 1958 a patří mezi nejstarší dosud fungující osady v Praze. Je spojena s osobností Aloise Hudce, olympijského vítěze a Sokola.

6. Veřejná spolupráce Zahrádkové osady přirozeně propojují město, obyvatele a místní instituce. Historicky spolupracovaly s místním Sokolem, školami a dětskými skupinami. Aktuálně usilují o vznik Komunitní zahrady pod osadou a aktivní spolupráci s MČ Praha 8.

Závěrečné shrnutí Zahrádkové osady představují syntézu přírodního, kulturního a sociálního kapitálu města. Jejich zachování je strategickým rozhodnutím pro udržitelný rozvoj měst. Chránit a rozvíjet je znamená investovat do klimatu, zdraví a komunitního života.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V rámci komplexních úprav okolí byla i v souvislosti s připomínkami MČ Praha 8 rozšířena transformační plocha s rekreačním využitím o sousedící nestavební blok zahrádkové osady pro budoucí sportovní využití v souvislosti se zvýšením kapacity zástavby v území a v souvislosti se zrušením sportovních ploch u kolejí pro využití jako železniční odstavy. Jedná se o pozemky ve vlastnictví města, což je předurčuje k využití v souladu s veřejným zájmem.

V souladu s vypořádáním požadavku městské části v rámci veřejného projednání je z důvodu úbytku sportu v území rozšířeno vymezení transformační plochy rekreační i na plochu zahrádkové osady. S ohledem na celkovou koncepci a poptávku po plochách sportu a tedy s ohledem na veřejný zájem pořizovatel i v rámci opakovaného veřejného projednání považuje takový návrh ploch za optimální.

K narušení legitimního očekávání nedochází, jelikož v dosavadním ÚP SÚ je na cca jedné třetině předmětné plochy navržena zastavitelná plocha sportu (SP) a na zbytku plocha sady zahrady a vinice (PS) a zeleň městská a krajinná (ZMK), jejichž primárním využitím nejsou zahrádky (zahrádková osada).

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního

plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025940

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 920

Podatel | **ATELIER. A. Praha s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BUF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 736q39v4

Lokalita | 021

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Husitská 32a

Vyjádření

„Jako vlastník pozemků parc. č. 4422/2, 4422/17 a 4422/18 v katastrálním území Žižkov, na nichž se nachází stávající přízemní objekt v adrese Husitská 32a, Praha 3, podávám tímto připomínku k upravenému návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy. V návrhu Metropolitního plánu je na uvedených pozemcích ve výškové regulaci stanoven čtverec s hodnotou 2+, což umožňuje pouze dvoupodlažní zástavbu s omezenou možností ustupujícího podlaží. Tato nově navržená výšková hladina je v rozporu jak s platným územním plánem, který na místě umožňuje podlažnost 6+, tak s připravovaným projektem bytového domu o čtyřech nadzemních podlažích s ustupujícím pátým podlažím, s převažující funkcí bydlení a komerčním parterem do ulice Husitská. Požaduji proto úpravu výškové regulace tak, aby byla na dotčených pozemcích umožněna podlažnost odpovídající připravovanému projektu (4 nadzemní podlaží + ustupující 5. podlaží).“

Odůvodnění

- Připravovaný bytový dům se přimyká k tělesu bývalé železnice, dnes cyklostezce, a má 4 nadzemní podlaží s ustupujícím 5. podlažím, s převahou bydlení a komerčním parterem v úrovni Husitské; v ustupujícím 5. podlaží směrem k cyklostezce je navržena kavárna. Výška objektu odpovídá domům na opačné straně ulice Husitská a je nižší než výška sousedního objektu i objektů v okolí cyklostezky, čímž projekt respektuje měřítko a charakter území.
- Platný územní plán na tomto místě umožňuje podlažnost 6+, zatímco připravovaný projekt pracuje jen s podlažností 4+, tedy výrazně pod dnes přípustným maximem. Nově navržená výšková hladina 2+ v Metropolitním plánu představuje neodůvodněné zpřísnění oproti stávající regulaci, přestože navržená budova je

urbanisticky i výškově přiměřená a mírnější než okolní zástavba.

- Návrh nové zástavby byl projednán s MČ Praha 3 i se stavebním úřadem Praha 3 jako přiměřený a výškově odpovídající jak uliční frontě Husitské, tak objektům v okolí cyklostezky. Plánovaná kavárna v úrovni cyklostezky navíc zvyšuje její atraktivitu a bezpečnost aktivním parterem a současně nevytváří výškovou dominantu vůči okolním domům.
- Vůči zástavbě podél cyklostezky vystupuje objekt fakticky jako jednopodlažní (páté, ustupující podlaží s kavárnou do úrovně stezky), takže nedochází k nežádoucímu zastiňování ani k nadměrnému objemu proti stávajícím domům na náspu. Požadovaná úprava výškové regulace proto neohrožuje panoramatickou kompozici ani veduty, které Metropolitní plán chrání, ale naopak přirozeně doplňuje existující městskou strukturu.
- Při jednání na Praze 3 bylo dohodnuto, že jeden z výtahů v navrhovaném domě bude sloužit k veřejnému propojení cyklostezky s ulicí Husitská, čímž projekt zajišťuje chybějící vertikální propojení a zlepšuje prostupnost území. Tento veřejně prospěšný prvek výrazně zvyšuje přínos zástavby pro městskou část i obyvatele a opodstatňuje, aby prostorová regulace umožnila realizaci projednaného objemu stavby.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vymezení železniční trati Metro S Smíchov - Karlín—návrh 630/-/62 vč. veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava výškové regulace (i nadále je 6), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v místě požadavku je již stanoveno rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP), tudíž požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání.

Připomínka

ID 3030435

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 920

Podatel | **ATELIER. A. Praha s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03C19

Identifikátor podání Portálu Pražana | rw6k6u3d

Lokalita | 140

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Budějovická 142

Vyjádření

Odůvodnění připomínky

- Návrh nových objektů na dotčených pozemcích počítá se čtyřpodlažním objektem s ustupujícím pátým podkladem, s převažujícím funkčním bydlením a komerčním parterem, řadič výška objektu odpovídá sousedského domu na jihu (3 NP + podkroví) a je shodná se sousedním objektem na severu. Záměr byl konzultován s MČ Praha 4 i stavebním úřadem jako přiměřený a výškově odpovídající okolní zástavbě v ulici Budějovická.

Odůvodnění

Odůvodnění připomínky

- Návrh nové zástavby na dotčených pozemcích počítá se čtyřpodlažním objektem s ustupujícím pátým podlažím, s převažující funkcí bydlení a komerčním parterem, přičemž výška objektu odpovídá hřebenu sousedního domu na jihu (3 NP + podkroví) a je shodná se sousedním objektem na severu. Záměr byl konzultován s MČ Praha 4 i stavebním úřadem jako přiměřený a výškově odpovídající okolní zástavbě v ulici Budějovická.

- Nově navržená výšková hladina „2+“ v metropolitním plánu přibližně odpovídá výšce stávajícího objektu na pozemku, ale neodpovídá výškové hladině sousedních domů, na které má novostavba navazovat. Tím dochází k narušení kompoziční kontinuity uliční fronty a k omezení možnosti přiměřeného doplnění blokové struktury, kterou metropolitní plán obecně deklaruje jako cíl.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava lokality a struktury zástavby, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Připomínka

ID 3025941

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 921

Podatel | **DUO Living s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCDGQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 73bhcnvg

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlasná připomínka

Vyjádření

Souhlasíme s návrhem metropolitního plánu

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3025942

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 922

Podatel | **KLEMENTOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRHYTT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 73cu4vjb

Lokalita | 215, 329, 328, 520, 330, 607, 872, 213, 907, 725, 833

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Křížení Břevnovské radiály a ulice Slánská, Praha 17 - Řepy

Vyjádření

Jako občan městské části Praha 17-Řepy nesouhlasím s křížením Břevnovské radiály a ulice Slánská. Křižovatka s ul. Slánská by do hustě obydlené části Řep přivedla vysokou dopravní zátěž, hluk a znečištění ovzduší.

Kvalita života obyvatel Řep je už nyní zatížena přeletem letadel v nízké letové hladině nad městskou částí s tím, že výstavba paralelní vzletové a přistávací dráhy je v nedohlednu.

Žádám proto, aby byl návrh vedení Břevnovské radiály v této podobě přehodnocen a aby bylo vyústění BR posunuto směrem na západ, mimo městskou část. Tím budou naplněny dopravní cíle města a současně respektovány potřeby obyvatel městské části Praha 17.

Odůvodnění

viz výše

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území, byla zejména drobná korekce trasy předmětného koridoru, tj. nikoliv úprava v místě mimoúrovňové křižovatky Břevnovské radiály s ulicí Slánská, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že ve vymezení koridoru pro Břevnovskou radiálu navazuje Metropolitní plán na nadřazenou dokumentaci (ZÚR). V tomto území je koridor pro Břevnovskou radiálu vymezen jako tunelový úsek, což okolí zatíží jen minimálně. MÚK Břevnovská radiála s komunikací Slánská je primárně vymezená pro možnosti napojení lokalit na radiálu a vyvedení dopravy z lokalit buď směrem na Městský okruh nebo směrem na Pražský okruh. Jak z odůvodnění kapitoly 9 k prvku 610/-/69 lze vyčíst, „Konkrétní technické řešení Břevnovské radiály bude muset dokázat že nedojde k poškození vymezených přírodních a kulturních hodnot (speciálně v řešení křižovatky se Slánskou ulicí, ...)“.

MÚK převezme současné zatížení dopravou z povrchu do tunelové trasy Břevnovské radiály jak ve směru do centra města, tak především na nadřazený systém komunikací Pražský okruh a dálnice D6 (potažmo i D5 a D7). Trasa Slánské zůstává ve své stopě a budou na ni napojeny pouze přímé rampy kosodélné křižovatky z podzemní trasy Břevnovské radiály. Pokud by MÚK nebyla realizována, téměř veškerá doprava by byla orientována jižním směrem na Plzeňskou a Jeremiášovu bez možnosti přímého dopravního napojení MČ Praha 17 na nadřazený komunikační systém. Smyslem křižovatky a celé Břevnovské radiály je tedy opačný, odlehčit Karlovarské a sousedícím obytným lokalitám.

Nadřazená dokumentace stanovila úkol pro územní plán - podrobně prověřit prostorové parametry křižovatky se Slánskou, z tohoto úkolu přímo vyplývá, že křižovatka zde vymezená být musí. Konkrétní dopravní parametry a navazující opatření budou předmětem navazujících řízení.

Připomínka

ID 3025943

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 923

Podatel | **Základní organizace Českého zahrádkářského svazu č. 58 Mrázovka v Praze 5**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG3XC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 73shur8h

Lokalita | 834

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování zahrádkářské osady

Vyjádření

Vážení,

obracíme se na Vás **jménem výboru a členů Zahrádkářské osady Mrázovka**, která se již téměř století nachází v klidné a slunné lokalitě pod usedlostí Mrázovka, mezi ulicemi Na Václavce a Radlická. Dovolujeme si tímto vyjádřit **žádost o zachování osady v její současné podobě**, bez přeměny na veřejný park, což je zcela v souladu se **Zákon č. 221/2021 Sb. Zákon o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon)**.

Chceme poukázat na **mimořádnou ekologickou hodnotu, historický význam a dlouhodobý přínos osady Mrázovka** pro místní komunitu i městskou část Praha 5, která z její existence profituje – a to zcela bez nákladů na své straně.

1. Mrázovka – 2. nejstarší dosud fungující zahrádkářská kolonie v Praze i v celé ČR

Zahrádkářská osada Mrázovka byla založena **před téměř sto lety a za tři roky oslaví 100. výročí svého založení**.

Z přibližně **190 zahrádkářských kolonií na území Prahy** je Mrázovka **2. nejstarší dosud fungující osadou**, a zároveň **2. nejstarší v celé České republice** – hned po Zahrádkářské kolonii **Libeňský ostrov**, která letos slaví 100 let své existence.

Tato skutečnost potvrzuje historickou hodnotu a kontinuitu naší osady. Mrázovka je **živým kulturním dědictvím Prahy 5**, které propojuje generace obyvatel, rozvíjí sousedské vztahy a uchovává tradici městského zahrádkářství – tradici, která má v moderním městě stále nezastupitelné místo.

2. Výjimečná biodiverzita a ekologická hodnota

Zahrádkářská kolonie Mrázovka je **bohatým biotopem** v samém srdci Prahy 5. Na ploše několika hektarů zde roste odhadem **přes 350 druhů rostlin** – od užitkových a okrasných druhů přes ovocné stromy, keře, byliny a trvalky až po vzácné staré odrůdy.

Tento pestrý ekosystém podporuje **množství hmyzu, opylovačů, ptáků a drobné fauny**. Ve srovnání s běžným městským parkem má Mrázovka **násobně vyšší druhovou rozmanitost**, což z ní činí významné **refugium biodiverzity** a přirozený zelený ostrov v městské zástavbě.

Osada leží na **jihovýchodním svahu**, kde se díky dostatku slunečního svitu a příznivému mikroklimatu zeleni výborně daří. Rostliny jsou **zavlažovány z prostředků samotných zahrádkářů**, kteří pečují o každý metr pozemku.

Tímto způsobem **nezatěžují městský rozpočet ani infrastrukturu Prahy 5** – veškerá údržba i závlaha jsou hrazeny dobrovolně z vlastních zdrojů členů osady.

3. Odpovědná správa, dobrá spolupráce a bezdlužnost

V posledních letech prošla Mrázovka výraznou obnovou:

- Pod novým vedením se zlepšila organizace i komunikace mezi členy.
- Pravidelné brigády a údržba společných prostor posílily komunitu.
- **Problémy s bezdomovci a nelegálními vstupy byly vyřešeny** díky novému oplocení a spolupráci s městskou policií.
- **Pracujeme na tom, aby byl areál uklizený, bezpečný a reprezentativní.**
- **Poklidný charakter** okolí osady narušuje ze strany ulice Na Zatlance chatrné a dlouhodobě neudržované oplocení soukromého

pozemku objektu Parkoviště Ostrovského. Tento neuspokojivý stav oplocení působí neesteticky jak vůči veřejnému prostoru nedávno revitalizovaného parku, tak i směrem k sousední zahrádkářské osadě, čímž výrazně snižuje celkový dojem z upraveného a pečlivě udržovaného okolí. Zahrádkářská osada, která s uvedeným pozemkem bezprostředně sousedí, nemá možnost stav ani vzhled oplocení ovlivnit, přesto však nese důsledky zanedbaného stavu – zejména v podobě neoprávněných vstupů osob přes tento prostor na pozemek osady a celkového zanedbaného vjemu prostoru.

Zároveň si dovoluujeme zdůraznit, že **Český zahrádkářský svaz je s fungováním naší osady plně spokojen**. Mrázovka **nevykazuje žádné pohledávky ani dluhy a plní všechny své závazky vůči svazu i městské části Praha 5**. Naše hospodaření je vyrovnané a transparentní – osada funguje bez finančních potíží, z vlastních členských příspěvků a dobrovolné práce členů.

4. Potřeba stability pro další rozvoj

Pro další rozvoj naší osady a plánované investice do její infrastruktury je **nezbytná dlouhodobá stabilita a jistota budoucího využití území**. Je pro nás velmi důležité být včas informováni o **záměrech a plánech vedení městské části**, které se mohou týkat území osady.

Současní zahrádkáři – stejně jako dřívější **pachtýři, rodiče a prarodiče** – vnímají své zahrádky jako **součást rodinného dědictví**, kde chtějí v **klidu dožít a předat je beze strachu dalším generacím**.

Zachování kontinuity a **jistoty platnosti pachtovních smluv** je proto klíčové nejen pro jednotlivé členy, ale i pro **stabilitu a zdravé fungování celé komunity**.

5. Komunitní a výchovný přínos

Mrázovka je **živou komunitou lidí všech generací**.

- Pro seniory představuje **zdroj pohybu, smysluplné činnosti a společenského kontaktu**.
- Pro rodiny s dětmi je **přírozenou školou přírody**, kde se učí vztahu k půdě, rostlinám i zodpovědnosti.
- Pořádají se zde **sousedská setkání, výměny sazenic, brigády a dětské dny**.

Mrázovka tak nabízí to, co žádný park nedokáže – **dlouhodobé vztahy mezi lidmi a přímé propojení s přírodou.**

6. Doplnková funkce ke stávajícím parkům

V okolí osady se nachází již několik veřejných parků – **Santoška, Paví vrch, Park Mrázovka a zahrada Kinských.**

Zahrádkářská kolonie Mrázovka tedy **nepředstavuje konkurenci veřejné zeleni**, ale ji doplňuje o **pestřejší, ekologicky i společensky udržitelnou formu městské zeleně.**

7. Ekonomický přínos a soběstačnost

- Osada je **zcela financována členy** – městská část nenese žádné náklady.
- Zahrádkáři investují **vlastní prostředky i čas** do údržby, závlah, oplocení a infrastruktury.
- Ponechání osady v současné podobě je **dlouhodobě výhodnější** než nákladná přeměna a údržba městského parku.

Závěr

Věříme, že zachování zahrádkářské osady Mrázovka je v souladu s vizí Prahy 5 – **rozvíjet městskou část s respektem k historii, lidem a přírodě.**

S ohledem na **stoletou tradici, mimořádnou biodiverzitu, ekologickou soběstačnost, zodpovědný přístup členů i bezproblémové fungování vůči svazu i městu** Vás žádáme o podporu zachování **Zahrádkářské osady Mrázovka** jako plnohodnotné a uznávané součásti **Českého zahrádkářského svazu.**

Jsme připraveni na společném jednání **projednat výše uvedenou problematiku** a hledat řešení, které povede k **oboustranné spokojenosti, jistotě a dlouhodobé stabilitě.**

Odůvodnění

Věc: Záchrana zahrádkářské osady Mrázovka

Vážení,

obracíme se na Vás **jménem výboru a členů Zahrádkářské osady Mrázovka**, která se již téměř století nachází v klidné a slunné lokalitě pod usedlostí Mrázovka, mezi ulicemi Na Václavce a Radlická. Dovolujeme si tímto vyjádřit **žádost o zachování osady v její současné podobě**, bez přeměny na veřejný park, což je zcela v souladu se **Zákon č. 221/2021 Sb. Zákon o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon)**.

Chceme poukázat na **mimořádnou ekologickou hodnotu, historický význam a dlouhodobý přínos osady Mrázovka** pro místní komunitu i městskou část Praha 5, která z její existence profituje – a to zcela bez nákladů na své straně.

1. Mrázovka – 2. nejstarší dosud fungující zahrádkářská kolonie v Praze i v celé ČR

Zahrádkářská osada Mrázovka byla založena **před téměř sto lety a za tři roky oslaví 100. výročí svého založení**.

Z přibližně **190 zahrádkářských kolonií na území Prahy** je Mrázovka **2. nejstarší dosud fungující osadou**, a zároveň **2. nejstarší v celé České republice** – hned po Zahrádkářské kolonii **Libeňský ostrov**, která letos slaví 100 let své existence.

Tato skutečnost potvrzuje historickou hodnotu a kontinuitu naší osady. Mrázovka je **živým kulturním dědictvím Prahy 5**, které propojuje generace obyvatel, rozvíjí sousedské vztahy a uchovává tradici městského zahrádkářství – tradici, která má v moderním městě stále nezastupitelné místo.

2. Výjimečná biodiverzita a ekologická hodnota

Zahrádkářská kolonie Mrázovka je **bohatým biotopem** v samém srdci Prahy 5. Na ploše několika hektarů zde roste odhadem **přes 350 druhů rostlin** – od užitkových a okrasných druhů přes ovocné stromy, keře, byliny a trvalky až po vzácné staré odrůdy.

Tento pestrý ekosystém podporuje **množství hmyzu, opylovačů, ptáků a drobné fauny**. Ve srovnání s běžným městským parkem má Mrázovka **násobně vyšší druhovou rozmanitost**, což z ní činí významné **refugium biodiverzity** a přirozený zelený ostrov v městské zástavbě.

Osada leží na **jihovýchodním svahu**, kde se díky dostatku slunečního svitu a příznivému mikroklimatu zeleni výborně daří. Rostliny jsou **zavlažovány z prostředků samotných zahrádkářů**, kteří pečují o každý metr pozemku.

Tímto způsobem **nezatěžují městský rozpočet ani infrastrukturu Prahy 5** – veškerá údržba i závlaha jsou hrazeny dobrovolně z vlastních zdrojů členů osady.

3. Odpovědná správa, dobrá spolupráce a bezdlužnost

V posledních letech prošla Mrázovka výraznou obnovou:

- Pod novým vedením se zlepšila organizace i komunikace mezi členy.
 - Pravidelné brigády a údržba společných prostor posílily komunitu.
 - **Problémy s bezdomovci a nelegálními vstupy byly vyřešeny** díky novému oplocení a spolupráci s městskou policií.
 - **Pracujeme na tom, aby byl areál uklizený, bezpečný a reprezentativní.**
 - **Poklidný charakter** okolí osady narušuje ze strany ulice Na Zatlance chatrné a dlouhodobě neudržované oplocení soukromého pozemku objektu Parkoviště Ostrovského. Tento neuspokojivý stav oplocení působí neesteticky jak vůči veřejnému prostoru nedávno revitalizovaného parku, tak i směrem k sousední zahrádkářské osadě, čímž výrazně snižuje celkový dojem z upraveného a pečlivě udržovaného okolí. Zahrádkářská osada, která s uvedeným pozemkem bezprostředně sousedí, nemá možnost stav ani vzhled oplocení ovlivnit, přesto však nese důsledky zanedbaného stavu – zejména v podobě neoprávněných vstupů osob přes tento prostor na pozemek osady a celkového zanedbaného vjemu prostoru.
- Zároveň si dovoluujeme zdůraznit, že **Český zahrádkářský svaz je s fungováním naší osady plně spokojen**. Mrázovka **nevykazuje žádné pohledávky ani dluhy a plní všechny své závazky vůči svazu i městské části Praha 5**. Naše hospodaření je vyrovnané

a transparentní – osada funguje bez finančních potíží, z vlastních členských příspěvků a dobrovolné práce členů.

4. Potřeba stability pro další rozvoj

Pro další rozvoj naší osady a plánované investice do její infrastruktury je **nezbytná dlouhodobá stabilita a jistota budoucího využití území**. Je pro nás velmi důležité být včas informováni o **záměrech a plánech vedení městské části**, které se mohou týkat území osady.

Současní zahrádkáři – stejně jako dřívější **pachtýři, rodiče a prarodiče** – vnímají své zahrádky jako **součást rodinného dědictví**, kde chtějí v **klidu dožít a předat je beze strachu dalším generacím**.

Zachování kontinuity a **jistoty platnosti pachtovních smluv** je proto klíčové nejen pro jednotlivé členy, ale i pro **stabilitu a zdravé fungování celé komunity**.

5. Komunitní a výchovný přínos

Mrázovka je **živou komunitou lidí všech generací**.

- Pro seniory představuje **zdroj pohybu, smysluplné činnosti a společenského kontaktu**.
- Pro rodiny s dětmi je **přírozenou školou přírody**, kde se učí vztahu k půdě, rostlinám i zodpovědnosti.
- Pořádají se zde **sousedská setkání, výměny sazenic, brigády a dětské dny**.

Mrázovka tak nabízí to, co žádný park nedokáže – **dlouhodobé vztahy mezi lidmi a přímé propojení s přírodou**.

6. Doplnková funkce ke stávajícím parkům

V okolí osady se nachází již několik veřejných parků – **Santoška, Paví vrch, Park Mrázovka a zahrada Kinských**.

Zahrádkářská kolonie Mrázovka tedy **nepředstavuje konkurenci veřejné zeleni**, ale ji doplňuje o **pestřejší, ekologicky i společensky udržitelnou formu městské zeleně**.

7. Ekonomický přínos a soběstačnost

- Osada je **zcela financována členy** – městská část nenese žádné náklady.
- Zahrádkáři investují **vlastní prostředky i čas** do údržby, závlah, oplocení a infrastruktury.
- Ponechání osady v současné podobě je **dlouhodobě výhodnější** než nákladná přeměna a údržba městského parku.

Závěr

Věříme, že zachování zahrádkářské osady Mrázovka je v souladu s vizí Prahy 5 – **rozvíjet městskou část s respektem k historii, lidem a přírodě.**

S ohledem na **stoletou tradici, mimořádnou biodiverzitu, ekologickou soběstačnost, zodpovědný přístup členů i bezproblémové fungování vůči svazu i městu** Vás žádáme o podporu zachování **Zahrádkářské osady Mrázovka** jako plnohodnotné a uznávané součásti **Českého zahrádkářského svazu.**

Jsme připraveni na společném jednání **projednat výše uvedenou problematiku** a hledat řešení, které povede k **oboustranné spokojenosti, jistotě a dlouhodobé stabilitě.**

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025944

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 924

Podatel | **EISLEROVÁ CLAUDIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH89V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7449wjau

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**Připomínka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín v k.ú:
Lipence, obec Praha.****Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání
připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089,
2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuty jako stavební a žádám
o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky
navazovala na přilehlé stavební parcely.****Odůvodnění****Připomínka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín v k.ú:
Lipence, obec Praha.**Tímto podávám nesouhlasnou připomínku k Metropolitnímu plánu
konkrétně k území - 406/Kazín z následujících důvodů:

Podle návrhu **změny z roku 2025 oproti roku 2022** Metropolitního došlo ke změně jak v grafické tak i textové části ve výše uvedeném území, které zahrnuje parcely přiléhající k ulici Na Lhotkách například p.č. 2005/01, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2027, 2030/1, 2030/2, 2029, 2032, 2031, 2090, 2089, 2090/1, 2088/4, 2088/3, 2091/2, 2092/5, 2092/7, 2092/6 z nichž jen některé jsou nelogicky zahrnuty do stavebních bloků **zahrady** ve struktuře zahradního města a jiné naopak zahrnuty do zahrádkových osad. Toto diskriminační členění nemá v této lokalitě u přilehlých parcel v ulici Na Lhotkách žádné opodstatnění. A to jak z důvodu, že všechny parcely jsou stejné svým charakterem a funkcí všechny odpovídají svým charakterem stavebním parcelám zahrady ve struktuře zahradního města. Žádná z uvedených parcel neodpovídá zahrádkové osadě, všechny jsou

odděleny vlastními ploty, nemají žádné společné budovy, zařízení atd. které je typické pro osady. Všechny jsou zasítovány a vhodné k trvalému bydlení, k čemuž jsou již dnes využívány.

Vzhledem k tomu jak se tato lokalita vyvinula od dob minulých zde díky tomu panuje větší klid, bezpečnost a pořádek. Bylo by na místě snahu obyvatel těchto parcel podpořit.

Všichni pevně věříme, že si před vyhodnocením připomínky řádně prostudujete danou lokalitu včetně odůvodnění krycího listu který jste vy a vaši kolegové dávali dohromady a který přímo navádí ke kladnému vyřízení tohoto požadavku. A pevně věřím, že rozhodnete správně tak že zarovnáte hranici stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města dle návrhu, tak aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029. 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 v tomto území byli klasifikovány správně vzhledem ke svému charakteru, využití a funkci.

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029. 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuti jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

Děkuji

Claudia Eislerová

Věžeňská 911/4

Praha 1 – Staré Město

110 00

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3029341

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 924

Podatel | **EISLEROVÁ CLAUDIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJWRZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | m85hb9ae

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**Připomínka proti Metropolitnímu plánu - 610/-/159 Komunikace
Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed****Odůvodnění****Adresát:****Magistrát hlavního města Prahy (MHMP)****Odbor územního rozvoje****Mariánské náměstí 2/2****110 01 Praha 1**

V Praze dne 01.12.2025

**Věc: Připomínka proti Metropolitnímu plánu - 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav –
střed**

Vážený pane/paní,

tímto podávám připomínku k Metropolitnímu plánu - 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed
z následujících důvodů:**I. Ochrana přírody dle zákona č. 114/1992 Sb.**

Kyjovský potok je v místě jeho vyústění k Jílovišťské obklopen lesem. Jde o historický vodní tok, obklopený vzrostlými, staletými stromy, které utvářejí tzv. **údolní nivu, tedy významný krajinný prvek dle § 3 odst. 1 písm. b) a dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je nutné k takovému zásahu opatřit stanovisko orgánů ochrany životního prostředí.** Tyto významné krajinné prvky jsou chráněny zákonem před poškozováním a ničením. Stavba plánované dvouproudé silnice tímto místem by vyžadovala vykácení této údolní nivy a její naprosté zničení v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. Povinnost chránit přírodní hodnoty a kvalitu bydlení vyplývá i z § 18 odst. 4 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb.

Samotné kácení vzrostlých stromů je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody upraveno v §7 Ochrana dřevin, §8 Povolení ke kácení dřevin a v § 9 Náhradní výsadba a odvozy. Navíc jsou v místě i 200 leté památné stromy podle § 46 tohoto zákona, které je dle § 46 odst. 2 zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji.

II. Biotop chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb.

Plánovaná komunikace má vést přes pozemek 2368/1, k.ú. Lipence, který je vzrostlým lesem kolem Kyjovského potoka s hodnotnými, starými stromy. Jedná se o místní park, který slouží k procházkám a k rekreaci. Zničení tohoto významného krajinného prvku znehodnotí ekologickou hodnotu lokality a Lipenců jako celku. Opakovaně zde byly pozorovány druhy: ledňáček říční (*Alcedo atthis* - zvláště chráněný druh), volavky popelavé (*Ardea cinerea* - přísně chráněný druh), datel černý (*Dryobates Martius*), tesaříci (*Cerambyx*) různých poddruhů, ropuchy obecné (chráněný druh), skokan zelený, netopýří (silně ohrožený druh, zvláště chráněný druh), další výjimečnou i chráněnou floru a faunu. Zničení této lokality silnicí tak zničí lokality pro ekosystém těchto chráněných druhů.

III. Dopravní nebezpečnost

Navrhované MP vedení **nebylo ověřeno ani orientační dopravní studií.** Stávající terén je výškově členitý a překonání rokle potoka je problematické (více než 5m hluboká). Šířkový probíl ul. Jílovišťské je 5,5m a sklonu severním směrem 6-8%. s jednostranným chodníkem v šířce 1m. Napojení do této komunikace v zatáčce před p.č. 314/13 je z bezpečnostních a výhledových poměrů zcela nereálné.

Zatáčka Jílovišťské u domu č.p. 550 je z hlediska nehodovosti dle statistik Policie ČR vysoce rizikovou a nebezpečnou, dochází zde k častým nehodám. Silnice je zde úzká a vozidla mají značné problémy se vyhnout. Je zde předepsána rychlost **30 km/hod.** Podle Ústavu soudního znaleství v dopravě ČVUT z listopadu 2025 zde byla naměřena maximální rychlost vozidla 98 km/hod a V85 byla 55 km/hod. 92% vozidel zde překročilo povolenou rychlost.

Závěr:

Závěrem žádám, aby bylo od navrhovaného řešení z důvodu porušení Ústavy, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i dalších legislativních ustanovení upuštěno.

S pozdravem

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě nezpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulic Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že

„Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované

lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu):
lokality Jílovišská 550, Praha-Lipence – PM₁₀ 13,25 µg/m³; PM_{2,5} 7,56 µg/m³; NO₂ 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³
bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM₁₀ 12,8-15,4 µg/m³; PM_{2,5} 7,4-8,2 µg/m³; NO₂ 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³
mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM₁₀ 20 µg/m³; PM_{2,5} 10 µg/m³; NO₂ 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v roklí Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu

MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto

všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízení územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025945

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 925

Podatel | **ROTT MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTB76H

Identifikátor podání Portálu Pražana | 74bid5f6

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NÁMITKA PROTI PLÁNOVANÉ VÝSTAVBĚ NA POZEMKU
PARC. Č. 25/3, K.Ú. KOŠÍŘE, OBEC PRAHA**Vyjádření**NÁMITKA PROTI PLÁNOVANÉ VÝSTAVBĚ NA POZEMKU PARC.
C. 25/3, K.Ú. KOŠÍŘE OBEC PRAHA,Tímto vyjadřujeme nesouhlas s plánovanou výstavbou bytových domů
na pozemku:

- Parcelní číslo: 25/3
- Obec: Praha [554782]
- Katastrální území: Košíře [728764]
- Číslo LV: 2669

Podle návrhu nového metropolitního plánu je na tomto místě rezervována výstavba až šesti bytových domů. S ohledem na charakter území, jeho současné využití a význam pro komunitu považujeme tento záměr za nevhodný a žádáme o jeho přehodnocení.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

1. Existence dětského hřiště

Na pozemku se nachází veřejně přístupné dětské hřiště, které slouží nejen obyvatelům okolních domů, ale také školní družině. Hřiště má zásadní význam pro zdravý vývoj dětí, komunitní život a kvalitu veřejného prostoru. Jeho odstranění znamenalo riziko:

- ztrátu bezpečného prostoru pro pohyb a hru dětí
- oslabení sousedských vztahů a komunitní soudržnosti
- snížení atraktivity lokality pro rodiny s dětmi
- zvýšení sociální izolace a nežádoucího chování u dětí
- v blízkém okolí žádného období není hřiště

- nově byl do prostoru vložen pingpongový stůl, který využívá i starší děti – pro starší děti se v lokalitě žádné využití nenalézá

2. Význam zelené plochy se vzrostlými stromy

Pozemek tvoří zelenou bariéru mezi hlavními komunikacemi (Plzeňská) a obytnou zástavbou (Nepomucká). Tato plocha plní důležité ekologické, zdravotní a urbanistické funkce:

- snižuje a snižuje škodliviny z dopravy
- reguluje mikroklima a zlepšuje kvalitu ovzduší
- podíl k duševnímu
- podporuje biodiverzitu a ekologickou stabilitu
- slouží jako veřejný prostor pro rekreaci obyvatel a pohyb

Závěr:

Žádáme, aby byl návrh výstavby na uvedeném pozemku v rámci metropolitního plánu přehodnocen. Navrhujeme zachování stávajícího využití území jako veřejného prostoru se zelení a dětským hřištěm, které má pro místní obyvatele zásadní význam.

S úctou,
podatelé

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že stavební blok byl vymezen na základě požadavku MČ Praha 5 ze společného jednání. Při úpravě byla zohledněna urbanistická studie Plzeňská - Motol, A69-architekti, s.r.o., 2018.

Dále pořizovatel uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027882

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 925

Podatel | **ROTT MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTB6ZN

Identifikátor podání Portálu Pražana | fjaasja9

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas s navrženou změnou využití pozemku parc. č. 8/3 a přilehlých pozemků v k. ú. Košíře

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Nesouhlas s navrženou změnou využití pozemku parc. č. 8/3

a přilehlých pozemků v k. ú. Košíře

V rámci projednávání návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy podávám připomínku k plánované změně funkčního využití pozemku:

- Parcelní číslo: 8/3
- Obec: Praha [554782]
- Katastrální území: Košíře [728764]
- Číslo LV: 1220

a přilehlých pozemků, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti obytného domu v ulici Nepomucká 1023/7. Tyto pozemky tvoří souvislou zelenou plochu, která má významnou ekologickou, klimatickou i komunitní hodnotu.

Odůvodnění

Význam zeleného pozemku a jeho okolí

Zelené plochy v městském prostředí plní řadu klíčových funkcí:

- ekologickou – poskytují životní prostor pro volně žijící živočichy,
- klimatickou – pomáhají regulovat teplotu, vlhkost a zadržují dešťovou vodu,

- rekreační – slouží obyvatelům jako místo pro odpočinek, kontakt s přírodou a zlepšení duševní pohody,

- estetickou – přispívají k vizuální kvalitě městského prostředí.

Na uvedeném pozemku a jeho okolí se dlouhodobě vyskytují volně žijící živočichové, mezi nimiž byly pozorovány:

- sýkory,
- brhlíci,
- mlynařici,

- veverky,
- zajíci,
- holubi hřivnáči,
- strakapoudi,
- straky,
- sojky,
- údajně zde byl spatřen i jezevec.

Tato fauna svědčí o tom, že pozemek plní funkci městského biotopu, který je v rámci husté městské zástavby mimořádně cenný. Jeho ztráta by vedla k úbytku biodiverzity, narušení ekologické rovnováhy a zhoršení životních podmínek nejen pro živočichy, ale i pro obyvatele okolních domů.

Nesouhlas s bytovou výstavbou

Plánovaná bytová výstavba na pozemku parc. č. 8/3 a přilehlých pozemcích by znamenala:

- ztrátu zelené plochy,
- zvýšení zastavěnosti a hustoty obyvatelstva,
- zvýšenou dopravní a hlukovou zátěž,
- zhoršení mikroklimatu a kvality ovzduší,
- narušení klidového režimu a pohody obyvatel.

Vzhledem k tomu, že se jedná o lokalitu již obklopenou obytnou zástavbou, je zachování zeleného prostoru klíčové pro udržitelnost městského prostředí.

Návrh:

Navrhujeme zachovat pozemek parc. č. 8/3 a přilehlé pozemky jako nezastavitelné zelené plochy s přírodní funkcí. Doporučujeme, aby byly vedeny jako plochy městské zeleně nebo přírodního charakteru, s cílem chránit jejich ekologické a komunitní funkce.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3029012

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 925

Podatel | **ROTT MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTB73W

Identifikátor podání Portálu Pražana | jvj75egh

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – nesouhlas s navyšováním výšky školních budov v těsné blízkosti obytného domu

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – nesouhlas s navyšováním výšky školních budov v těsné blízkosti obytného domu

Věc: Připomínka k návrhu Metropolitního plánu – výstavba školského zařízení na pozemcích v ulici Nepomucká, Praha – Košíře

Tímto podávám připomínku k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, konkrétně k záměru umožnit výstavbu školského zařízení na pozemcích:

- parc. č. 8/4, 8/5, 8/10 (LV 954),
- parc. č. 8/3 (LV 1220),

v katastrálním území Košíře, obec Praha [554782].

Tyto pozemky bezprostředně sousedí s obytným domem v Nepomucké ulici č. p. 1023/7 a část z nich je dle návrhu plánu určena pro stavby občanské vybavenosti, konkrétně školského zařízení.

Odůvodnění

Nesouhlas s navyšováním výšky školních budov

Zásadně nesouhlasíme s případným navyšováním výšky školních budov ihned před obytným domem. Takový zásah by měl negativní dopad na kvalitu bydlení v dané lokalitě, a to zejména z hlediska:

1. Zastínění obytného domu

Případná výstavba vyšších školních budov by výrazně omezila přístup přirozeného denního světla do bytových jednotek. To by mohlo vést ke zhoršení životních podmínek obyvatel, snížení komfortu bydlení, zvýšení vlhkosti a energetické náročnosti na osvětlení a vytápění.

2. Zvýšená hlučnost

Školské zařízení je spojeno s intenzivním provozem, pohybem osob, venkovními aktivitami a dopravní obsluhou. Vzhledem k těsné blízkosti obytného domu lze očekávat trvalé zvýšení hlukové zátěže, která by negativně ovlivnila klidový režim a pohodu obyvatel.

3. Návrh na zachování stávající výšky a charakteru zástavby

S ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhujeme zachovat stávající výšku a charakter zástavby v dané lokalitě. Jakákoli nová výstavba by měla být citlivě integrována do okolního prostředí tak, aby nedocházelo k výraznému narušení životních podmínek stávajících obyvatel.

Závěr:

Žádáme, aby návrh Metropolitního plánu v této části byl upraven tak, aby nedocházelo k navyšování výšky školních budov v těsné blízkosti obytného domu v ulici Nepomucká 1023/7. Doporučujeme zvážit alternativní řešení, které bude respektovat urbanistickou přiměřenost, ochranu zdraví a kvalitu života obyvatel.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených

v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025948

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 927

Podatel | **PALEČKOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQSQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 74zsrwi4

Lokalita | 393

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zahrnutí návrhu zasíťování lokality Závist, Praha 5

Vyjádření

Chybějící infrastruktura v lokalitě Závist, Praha 5 - Zbraslav

Odůvodnění

Lokalitě 393/Závist/ Z (06) 0 R je již desítky let slibována infrastruktura obsahující kanalizaci a vodovod. Tato lokalita je určena k zástavbě pro bydlení, avšak je možno se připojit pouze na elektřinu, neboť vody je zde nedostatek a ještě není pitná. Řešíme tuto věc i s MěÚ Zbraslav, s paní starostkou Pavlíkovou a též s p. Ing. Walicou z Magistrátu, jehož podmínkou byl odkup či zřízení věcných břemen na přístupovou komunikaci mezi parcelami, což se z velké části již podařilo. Prosíme tedy o pomoc ve smyslu návrhu zasíťování této lokality do nového územního plánu Prahy, což bylo doporučení i od pana Ing. Foglara, ředitele odboru územního plánování. Děkuje, podatelé

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pro vymezení napojení na centralizovanou síť neexistuje vhodný podklad. Problém napojení oblasti na veřejný vodovod a kanalizaci existuje. Rozvojové oblasti lokality 393/Závist jsou i správcem vodohospodářské infrastruktury vedeny jako neodkanalizované a nezasobené oblasti (tj. nepřipojené na veřejný vodovod a kanalizaci), kdy možnost napojení je z technického hlediska velmi problematická a i nadále bude částečně řešena na vlastním pozemku nebo napojeními mimo podrobnost územního plánu. Pro případné vymezení nových vedení technické infrastruktury bude potřeba

nejprve vyhodnotit možnosti napojení oblasti na vodovod a kanalizaci, a to včetně technického řešení a ekonomického posouzení.

Připomínka

ID 3025974

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 928

Podatel | **HRDLICOVÁ ALICE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRYT39

Identifikátor podání Portálu Pražana | 757jy4tn

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s Metropolitním plánem Klánovic

Vyjádření

Jako občan Klánovic, kde bydlíme s naší rodinou cca 6generací, z obou stran, zásadně nesouhlasím s dalším rozšiřováním a povolením výstavby. Již teď je vše neúnosné. Nedá se pomalu přejít ulice-i vedlejší. Již je nás v Klánovicích dost, je přelidněno. Doufám, že úředníci, co to rozhodují od stolu, se nad vším zamyslí. Jsem také státní zaměstnanec a snažím se nad vším pracovat individuálně a vše posuzovat z více stran. Irituje mne, když někteří úředníci tak nečiní a stejně si vše udělají dle sebe(na oko v rámci zákona), aniž by brali v potaz názor od přímého účastníka "bydlení". Dle Metropolitní studie bych řekla, že názor občanů nebyl vůbec zohledněn.

Odůvodnění

Jako občan Klánovic, kde bydlíme s naší rodinou cca 6generací, z obou stran, zásadně nesouhlasím s dalším rozšiřováním a povolením výstavby. Již teď je vše neúnosné. Nedá se pomalu přejít ulice-i vedlejší. Již je nás v Klánovicích dost, je přelidněno. Doufám, že úředníci, co to rozhodují od stolu, se nad vším zamyslí. Jsem také státní zaměstnanec a snažím se nad vším pracovat individuálně a vše posuzovat z více stran. Irituje mne, když někteří úředníci tak nečiní a stejně si vše udělají dle sebe(na oko v rámci zákona), aniž by brali v potaz názor od přímého účastníka "bydlení". Dle Metropolitní studie bych řekla, že názor občanů nebyl vůbec zohledněn.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

S výjimkou drobné rozvojové plochy při ulici Volšovská, nevymezuje Metropolitní plán v Klánovicích žádné nové rozvojové plochy, které by nebyly fixovány dosud platným územním plánem (Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy. Plochy dosud platného územního plánu jsou přebrány z důvodu právní kontinuity a k jejich potvrzení došlo opakovaně v rámci předchozích kol projednání.

Pořizovatel zvažuje všechny požadavky uplatněné v rámci projednání, avšak z logiky věci nelze vždy všem vyhovět, vzhledem k tomu, že jsou zájmy v území často protichůdné. Veřejný zájem zachování právní kontinuity, tedy nenarušení legitimních očekávání a předvídatelnosti, byl vyhodnocen jako převažující zájem v území. Metropolitní plán naopak, v souladu s námitkou, nepřebírá územní rezervy pro nové rozsáhlé zastavitelné plochy vymezené dosud platným územním plánem v okolí komunikace Bořetická.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravit ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky. Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3025976

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 930

Podatel | **MRÁZEK IVO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS13

Identifikátor podání Portálu Pražana | 75ksqy4t

Lokalita | 414

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nepřípustná zástavba

Vyjádření

Tato forma zástavby je naprost nepřípustná, vzhledem k množství obyvatel křeslic a obecné dostupnosti do Křeslic.

Odůvodnění

X

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla vymezena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3750, která plochu VN-C transformuje na plochu určenou pro bydlení OB-C. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají navrhované změně a míře využití plochy ze stávajícího ÚP, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+.

Nadto byla plocha podmíněna uzavřením plánovacím smlouvy, pokud by záměr

Je navržena nízkopodlažní zástavba s limitem 3 RNP, která zajistí, že v dané ploše bude možné realizovat s výrazným limitem z hlediska veřejných zájmů, a to oproti dnešnímu stavu, kdy výšková hladina

není omezena. Dále byla plocha navržena z urbanistických důvodů k transformaci z hlediska cílů a úkolů územního plánování a požadavků na rekultivaci a využití potenciálu brownfieldů.

Díky závaznému regulativu na požadavek struktury zahradního města dojde ke vhodnému urbanistickému dotvoření lokality bez možnosti excesů. Současně bylo obytné využití shledáno pro toto území, i s ohledem na obyvatele MČ, jako významně vhodnější, než je stávající určení plochy pro transformaci na produkční využití, které z hlediska zátěže bylo vyhodnoceno jako výrazně méně vhodné, než transformace na bydlení.

Pořizovatel proto upřesňuje, že stávající právní stav, resp. dnešní územní plán, v této ploše nyní umožňuje realizovat hrubou podlahovou plochu 26 320 m² HPP (podmínečně přípustně až 42 112 m² HPP) ploch sloužících pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch. Případně je za určitých podmínek možné např. i obchodní zařízení, administrativní zařízení, sběrný surovin, sběrné dvory, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů apod.

K tomuto pořizovatel při vážení soukromých a veřejných zájmů také přihlédl, neboť navržené řešení v návrhu MPP je mnohem vhodnější, než produkční funkce (využití pro výrobu). To by s sebou mohlo přinést nežádoucí zátěž pro životní prostředí (hluk, znečištění prostředí), jakož i dopravní zatížení lokality jako celku. Pořizovatel takovou možnost posuzoval a vyhodnotil ji jako rozpornou s cíli a úkoly územního plánování.

Z pohledu hl. m. Prahy lze uvést, že jako vhodné řešení se jeví projednání podrobné urbanistické studie, regulačního výkresu a plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou, městskou částí a stavebníkem, tj. postup dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP. To umožní městské části stanovit a garantovat podrobné podmínky i kompenzace z hlediska dalšího projednávání záměru, jakož i doplnění služeb a požadavků na veřejnou vybavenost v smyslu jejích deficitů v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání

území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem

stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě

vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026266

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 930

Podatel | **MRÁZEK IVO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRWZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8rawq3t4

Lokalita | 270

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zastavitelnost v chatové osadě.

Vyjádření

Tato oblast je chatová zástavba, bez přípojek, připojení na komunikaci a majitel si v minulosti nepřál zástavbu.

V zeleni žije několik druhů zvířat a rostlin.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci rozvojové plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava velikosti zastavitelných rozvojových ploch s obytným využitím, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP

nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025980

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77ieut67

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Modřanský háj Villas - výšková regulace

V rozvojové ploše 413/149/2182 (Do Koutů) upravit stanovené výšky ze 4 na 2

Odůvodnění

V současné době jsou tam již postaveny rodinné domky o 2 podlažích a není důvod tam mít 4

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025981

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77ieut67

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Za Sídlištěm

V ulici Za Sídlištěm snížit výškovou hladinu ze 12 na 2

Odůvodnění

Na parc. číslech 274/2, 275, 277/2, 278, 280, 284/2, 286/2, 287/2, 288 se jedná o zástavbu rodinnými domky

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality,

ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území

důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025982

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77ieut67

Lokalita | 149, 641

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

uliční propojení Kyslíková-Do Koutů

Chybí uliční propojení 19b mezi ulicí Kyslíková a Do Koutů

Odůvodnění

Podle územní studie Komořan by zde mělo být uliční propojení 19b. Toto propojení je nutné pro odlehčení ulic Revoluce a Do Koutů.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3025988

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77ieut67

Lokalita | 149, 641

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 6

Vyjádření

občanská vybavenost

Je nutno navýšit podíl občanské vybavenosti z 0% alespoň na 10%

Odůvodnění

Podle územní studie Komořan zde má být centrum Komořan s obchody a občanskou vybaveností

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován se schválenou Územní studií Komořany a pořizovanou změnou ÚP SÚ HMP Z3430, ze kterých vyplývá požadavek na umístění veřejné vybavenosti, který je vyjádřen parametrickou regulací v rámci transformační plochy 411/149/2268 a navazující samostatně vymezenou rozvojovou plochou 414/149/5211 pro další umístění veřejné vybavenosti. Zároveň jsou transformační plochy (411/149/2268, 411/149/2638 a 411/149/2621) podmíněny uzavřením plánovací smlouvy.

Metropolitní plán vymezuje plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou a stavebníkem. Smluvní stranou plánovací smlouvy může být i městská část hl. m. Prahy nebo třetí osoba. V případě potřeby a vyhodnocení požadavku na další vymezení občanské vybavenosti bude závazně stanoveno a uplatněno pomocí tohoto nástroje. Tento postup vychází z principu koordinace rozvoje území a zajištění potřebné veřejné vybavenosti, jak jej předpokládá právní rámec

územního plánování, zejména zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon.

Plánovací smlouva umožňuje definovat konkrétní potřeby území a v návaznosti na rozsah plánované výstavby sjednat podmínky pro zajištění či doplnění nejen občanské vybavenosti. Tento nástroj zároveň přispívá ke koordinaci jednotlivých záměrů v území a k vyváženému rozvoji města, tj. stanoví potřebné kapacity občanské vybavenosti odpovídající rozvoji území a potřebám nových obyvatel.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet

s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025983

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77ieut67

Lokalita | 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 8 - Lesní školka

Vyjádření

5 / Připomínka

Stanovit rekreační vybavenost

Odůvodnění

V současné době se jedná o neudržovanou bývalou lesní školku s nefunkčním oplocením, která má potenciál pro vytvoření kvalitního parku pro rychle se rozrůstající lokalitu

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025985

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77ieut67

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Veřejná vybavenost

Vyjádření

Doplnit veřejnou vybavenost podle Územní studie Komořany

Odůvodnění

Územní studie Komořany pro toto transformační území počítá se zdravotnictvím 1x, se 4 obchody, 1x služby a veřejná správa, 4x drobné služby, 1x řemeslo, 5x pohostinství, 2x seniorské bydlení a 1x komunitní centrum

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován se schválenou Územní studií Komořany a pořizovanou změnou ÚP SÚ HMP Z3430, ze kterých vyplývá požadavek na umístění veřejné vybavenosti, který je vyjádřen parametrickou regulací v rámci transformační plochy 411/149/2268 a navazující samostatně vymezenou rozvojovou plochou 414/149/5211 pro další umístění veřejné vybavenosti. Zároveň jsou transformační plochy (411/149/2268, 411/149/2638 a 411/149/2621) podmíněny uzavřením plánovací smlouvy.

Metropolitní plán vymezuje plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou a stavebníkem. Smluvní stranou plánovací smlouvy může být i městská část hl. m. Prahy nebo třetí osoba. V případě potřeby a vyhodnocení požadavku na další vymezení občanské vybavenosti bude závazně stanoveno a uplatněno pomocí tohoto nástroje. Tento postup vychází z principu koordinace rozvoje území a zajištění potřebné veřejné vybavenosti, jak jej předpokládá právní rámec

územního plánování, zejména zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon.

Plánovací smlouva umožňuje definovat konkrétní potřeby území a v návaznosti na rozsah plánované výstavby sjednat podmínky pro zajištění či doplnění nejen občanské vybavenosti. Tento nástroj zároveň přispívá ke koordinaci jednotlivých záměrů v území a k vyváženému rozvoji města, tj. stanoví potřebné kapacity občanské vybavenosti odpovídající rozvoji území a potřebám nových obyvatel.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet

s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025989

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77ieut67

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Veřejně prospěšná stavba 610/-/59 Nová Komořanská

Vyjádření

V kapitole 900/ Veřejný zájem **chybí 610/-/59 Nová Komořanská včetně napojení na Pražský okruh Sběrná komunikace městského významu**

Odůvodnění

610/-/59 Nová Komořanská včetně napojení na Pražský okruh Sběrná komunikace městského významu je uvedena v Příloze č.2 textové části Tabulky 900 / Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Komunikace 610/-/59 je v Metropolitním plánu vedena jako veřejně prospěšná stavba (VPS). Výčet všech VPS je uveden v kapitole 900, Příloze č. 2 textové části, která obsahuje závaznou tabulku kompletního seznamu těchto staveb. Aplikace pro čtení Metropolitního plánu není součástí projednávané dokumentace a nemá právní závaznost. V informačním výčtu lokality se v části 900 / Veřejný zájem zobrazují pouze individuální regulativy, pokud jsou v některém prvku stanoveny, nikoliv úplný výčet všech veřejně prospěšných staveb vztahujících se k území.

Připomínka

ID 3025987

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77ieut67

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Výšková regulace Okružní ulice

Vyjádření

Požadujeme vrátit výškovou regulaci ze 4 na 2

Odůvodnění

Jedná se o stabilizované území, pro které by Územní studie měla být brána jako územně plánovací podklad. O závaznosti Územní studie Komořany pro tuto lokalitu rozhodl i Městský soud v Praze ze dne 8.7.2024 pod č.j. 3 A 113/2023. V této lokalitě územní studie počítá s výškovou hladinou II., tedy 0-9m (2+)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany. V Územní studii Komořany je ve stavebním bloku (pod dotčenou plochou výškové regulace) navržena výšková hladina II a III. Zároveň výše uvedená změna ÚP SÚ HMP, západně od čtverce výškové regulace s rozmezím 4RNP, navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E. V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. V tomto případě se jedná o 2-4NP.

Dále, dle čl. 98 odst. 1) textové části Metropolitního plánu platí, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Budoucí zástavba tak může být nižší, než stanovuje parametr čtverce výškové

regulace. Současně, dle odst. 2) platí, že při stanovení konkrétního počtu RNP ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Dotčené území je součástí heterogenní struktury, s podlažností zástavby 2-4 nadzemní podlaží. Heterogenní struktura typicky kombinuje různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbánní prostředí se střední mírou využití. Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území a s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP a k Územní studii Komořany.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace "pravého" čtverce s 12RNP a "vyznačení soukromé zahrady na parc. č. 132/1" se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je

samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořizenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025986

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77ieut67

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Výšková regulace pekárna

Vyjádření

Požadujeme zachování původní výškové regulace se 2 podlažími, případně dodržet maximální výšku podle Územní studie Komořany

Odůvodnění

Územní studie Komořany probíhala za široké spoluúčasti veřejnosti a místní obyvatelé ji považují za přijatelný kompromis. Proto by se měla držet zvláště ve stabilizovaném území.

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality,

ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území

důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3025984

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77ieut67

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Zahradnictví Komořany

Vyjádření

Změna z cílové charakteristiky plochy: **zahrádková osada** na cílovou charakteristiku: **Zahradnictví a vinice**

Odůvodnění

Na žádost majitelky pozemku Územní studie Komořany počítá se zahradnictvím - viz textová část str. 23

V severozápadní části Komořan při konci ulice nad Soutokem bylo vyhověno podnětu na využití pozemku na zahradnictví. Pozemek je zasazen v rámci zastavěného území, jehož hranice vhodně uzavírá, navrhované využití vhodně navazuje na stávající stav území. Součástí navrhované změny ÚP je i úprava lesních ploch tak, aby odpovídaly stávajícímu využití území a vytvářely ucelenou plochu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, bylo vymezení koridoru 760/-/30 Nadzemní elektrické vedení 110 kV Chodov - Zbraslav (návrh), současně vymezené jako veřejně prospěšná stavba 910-760/-/30 a úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv změna plochy podrobnějšího strukturálního členění, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo

k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026638

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSUS55

Identifikátor podání Portálu Pražana | ahfq5cgh

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Bytový dům Okružní

Vyjádření

Výšková regulace byla změněna z "2" na "4". Žádám, aby byla dodržena Územní studie Komořany z r. 2018, která v této lokalitě doporučuje výškovou hladinu II.

Odůvodnění

Územní studie byla pořizována participativním způsobem a je vyjádřením dohody nad územím. Podle rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 8.7.2024 č.j. 3 A 113/2023 je třeba k územní studii Komořany jako územně plánovacímu podkladu přihlížet. Konkrétně se v rozhodnutí uvádí, že:

„[p]ředmětný záměr je dle ÚS Komořany navržen v lokalitě 5 v bloku B05_01_a, přičemž využití tohoto stavebního bloku je označeno jako stávající, neboť jeho funkční využití OB - čistě obytné dle ÚP SÚ HMP není v ÚS Komořany navrženo ke změně či transformaci, proto v této části neslouží ÚS Komořany jako podklad pro budoucí změnu ÚP SÚ HMP a při posuzování předmětného záměru je dle názoru ministerstva nutné k ÚS Komořany jako k územně plánovacímu podkladu přihlížet.“

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany. V Územní studii Komořany je ve stavebním bloku (pod dotčenou plochou výškové regulace) navržena výšková hladina II a III. Zároveň výše uvedená změna ÚP SÚ HMP, západně od čtverce výškové regulace

s rozmezím 4RNP, navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E. V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. V tomto případě se jedná o 2-4NP.

Dále, dle čl. 98 odst. 1) textové části Metropolitního plánu platí, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Budoucí zástavba tak může být nižší, než stanovuje parametr čtverce výškové regulace. Současně, dle odst. 2) platí, že při stanovení konkrétního počtu RNP ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Dotčené území je součástí heterogenní struktury, s podlažností zástavby 2-4 nadzemní podlaží. Heterogenní struktura typicky kombinuje různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbánní prostředí se střední mírou využití. Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území a s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP a k Územní studii Komořany.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace "pravého" čtverce s 12RNP a "vyznačení soukromé zahrady na parc. č. 132/1" se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle

změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027776

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 932

Podatel | **BĚŤÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSUS3F

Identifikátor podání Portálu Pražana | fb5xapnj

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Pekárna Komořany

Vyjádření

**Nesouhlasím se změnou výškové regulace z "2" na "12".
Požaduji dodržet výškovou hladinu III. v severovýchodní části,
III.-IV. v západní části podle Územní studie Komořany z r. 2018,
reg.č. 60825746.**

Odůvodnění

Jedná se o stabilizované území, ve kterém územní studie Komořany umožňuje navýšit výškovou hladinu na III. v severovýchodní části, III.-IV. v západní části. **Toto byla společenská dohoda s občany při participativním projednávání.** Tuto dohodu byste měli respektovat. Rovněž Městský soud v Praze rozhodl pod č.j. 3 A 113/2023 dne 8.7.2024, že *"při posuzování předmětného záměru je dle názoru ministerstva nutné k ÚS Komořany jako k územně plánovacímu podkladu přihlížet."*

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil.

Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal.

Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026004

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 935

Podatel | **HOLEČKOVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVBK6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7acjbua3

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování tenisu na Dvorcích

Vyjádření

Tenisové kurty na Dvorcích je nevhodné zastavit budovami.

Odůvodnění

Tenisové kurty jsou historický prvek v ulici Podolská, jak již napovídá místní názvosloví. Zastávka Dvorce, Dvorecké náměstí apod. Především se jedná o jediné sportoviště v lokalitě. Protože areál Žlutých lázní nelze považovat za sportoviště. Je to ryze komerční areál. A nenabízí tenisové kurty. Původní provozovatel vedl tenisovou školu pro děti a poskytoval sportovní vyžití pro veřejnost. Je třeba taková místa zachovat!!

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. MPP stabilizuje existující rekreační využití vymezením plochy stávající rekreační vybavenosti. Toto vymezení nevylučuje umístování budov, jedná se o stavební blok, který má zúžené využití pro tento druh vybavenosti.

Připomínka

ID 3026006

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 937

Podatel | **MONZEROVÁ VIOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDKK1F

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7azkqhab

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Park Mezivrší

Vyjádření

Nesouhlas s nevymezením městského parku v Mezivrší v lokalitě 350/Branická stráně

Jsem obyvatel městské části Praha 4, části obce Braník a podávám tuto nesouhlasnou připomínku ke skutečnosti, že v návruhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráně **vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.**

S odkazem na níže uvedené odůvodnění **nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022**

Odůvodnění

Odůvodnění připomínky:

Specifikace území dotčeného připomínkou

Veřejně přístupné plochy (včetně připomínkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3 k.ú. Braník), systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, který byl realizovaný na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73. Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek v přesně vymezené ploše jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73 a příslušejícího

zastavovacího plánu - situace 1:1000, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, z něhož vyplývá, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j. P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „*Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.*“

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným **prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití** obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75

%, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejнку – vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivrší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivrší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplnuje a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o *městskou přírodní plochu*, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u *místního parku*.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivrší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupy ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivrší, včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníka (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivrší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivrší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně

vyvrcholil třemi územními řízení a v několik dalších pokusů investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domem při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „městskou džunglí“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivrší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezesbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivrší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivrší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že *bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.*

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivrší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivrší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivrší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli

aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivřší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivřší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivřší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako obyvatel dotčeného území jsem devět let (2016 - 2025) žil v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další úměrné stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivřší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivřší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivřší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivřší vymezen.

Za situace, kdy **bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4** reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Je tak důležité hledat odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivřší z návrhu MPP.

Aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „*v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivřší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.*“.

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

· úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek;

kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivřší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech **nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivřší**. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány **pouze připomínky** podporující vymezení parku v Mezivřší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

· úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány

jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

· *plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území*

aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „*se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství*“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

· *plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem*

při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

· *plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům*

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. **Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022**, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabytý pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vtažovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Požizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivrší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j. P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části

územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, Míra využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. **V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.**

Navržený objekt je umístěn v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto soliterní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že **navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není jí tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.**“, a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze

*zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivrší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). **S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let.** Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.*

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil

zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územním plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: *„Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že **konečně budeme mít plán, který zabraňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.**“*

nebo

*„Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. **Sídliště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.**“*

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) *modernistická struktura*, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako *Park ve volné zástavbě*, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřipustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města*, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako *Zahrada*, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) *Ve stavebním bloku je*

možné umisťovat nové budovy..., a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivrší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivrší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města* by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) *modernistická struktura*. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivrší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určená charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivrší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však **ve variantě nevymezení parku v Mezivrší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivrší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou.** Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si

však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) *modernistická struktura*, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivrší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídlíště a potažmo tím celá lokalita chráněná jiným nástrojem MPP. **Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.**

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivrší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastník pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních

oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivrší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství...“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“/.

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivrší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Park byl z návrhu vyjmut bez bližšího odůvodnění, bez podání námitek, které požadovali vyjmutí, v rozporu se stavebním zákonem byla změněna plocha zeleně na zastavitelnou.

Samotné vymezení této plochy není odůvodněno - v okolí je přitom dostatečné množství jiných, zastavitelných ploch. Není zajištěna dostatečná infrastruktura a vybavenost, zdevastovaná ulice Mezivrší je extrémně vytížena a pro svá zúžení obtížně průjezdná a nesnese další dopravní zátěž.

Závěrem této podané připomínky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů **žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022**

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy,

a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3026013

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 940

Podatel | **HLAVÁČKOVÁ KAMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OD9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7dncjkfj

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Způsob využití pozemku 399 v k.ú. 730041 Sedlec

Vyjádření

Týká pozemku p.č. 399 v k.ú. Sedlec o rozloze 1575m². Ten se nachází v obklopení lokality MPP 382/Žebrak, který jsou funkcí zastavitelný stavební se strukturou zahradního města a využitím zastavitelným obytným. Z další strany je obklopen lokalitou MPP 164/Nový Sedlec, který jsou funkcí opět zastavitelný stavební a strukturou heterogenní a využitím opět zastavitelným obytným. Jelikož je pozemek ze 4/5 obklopeno výše uvedenými funkcemi, navíc je lemován budoucí tramvajovou tratí a hned za ní čtyřproudou komunikací spojující území Sedlece a Lysolajů navrhujeme pozemek přičlenit k současně navrhovaným změnám v území 382/Žebrák a 164/Nový Sedlec, tak aby došlo k propojení těchto urbanisticky významných celků a bylo docíleno harmonického dotvoření zástavby v území kolem tramvajové trati.

Odůvodnění

Pozemek se nachází na významném místě mezi k.ú. Sedlec a Lysolajemi kde okolní zástavba má strukturu zahradního města. Současná struktura pozemku „krajina výrazných údolí“, již díky okolní zástavbě a připravovaným změnám neplní tuto funkci. Na západní straně pozemku se nachází geologickým zlom, pod kterým povede tramvajová trať a pod kterým se v současné době nachází objekt střelnice. Na druhou východní stranu je nyní území zastavěno rodinnými domy s funkční plochou využití 2Pracovní verze 3 OB-C. Domníváme se, že stávající funkce pozemku vzhledem k výše uvedenému již v území postrádá svou opodstatněnost a na území by mělo být nahlíženo jako na transformační, a to jak z pohledu stávající okolní zástavby, tak prováděných změn

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava dotčené rekreační transformační plochy a vymezení veřejně prospěšné stavby pro 720/-/21 Přiváděcí vodovodní řad Suchdol - Sedlec, propojení (návrh), tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by

tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026297

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 940

Podatel | **HLAVÁČKOVÁ KAMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MZY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8z2kr9u4

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Změna územního plánu a způsobu využití pozemku 399 v k.ú. 730041 Sedlec

Týká pozemku p.č. 399 v k.ú. Sedlec o rozloze 1575m². Ten se nachází v obklopení lokality MPP 382/Žebrak, který jsou funkcí zastavitelný stavební se strukturou zahradního města a využitím zastavitelným obytným. Z další strany je obklopen lokalitou MPP 164/Nový Sedlec, který jsou funkcí opět zastavitelný stavební a strukturou heterogenní a využitím opět zastavitelným obytným.

Jelikož je pozemek ze 4/5 obklopeno výše uvedenými funkcemi, navíc je lemován budoucí tramvajovou tratí a hned za ní čtyřproudou komunikací spojující území Sedlece a Lysolajů navrhujeme pozemek přičlenit k současně navrhovaným změnám v území 382/Žebrák a 164/Nový Sedlec, tak aby došlo k propojení těchto urbanisticky významných celků a bylo docíleno harmonického dotvoření zástavby v území kolem tramvajové trati.

Odůvodnění

Pozemek se nachází na významném místě mezi k.ú. Sedlec a Lysolaje kde okolní zástavba má strukturu zahradního města. Současná struktura pozemku „krajina výrazných údolí“, již díky okolní zástavbě a připravovaným změnám neplní tuto funkci. Na západní straně pozemku se nachází geologickým zlom, pod kterým povede tramvajová trať a pod kterým se v současné době nachází objekt střelnice. Na druhou východní stranu je nyní území zastavěno rodinnými domy s funkční plochou využití OB-C.

Domníváme se, že stávající funkce pozemku vzhledem k výše uvedenému již v území postrádá svou opodstatněnost a na území by

mělo být nahlíženo jako na transformační, a to jak z pohledu stávající okolní zástavby, tak prováděných změn.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava dotčené rekreační transformační plochy a vymezení veřejné prospěšné stavby pro 720/-/21 Příváděcí vodovodní řad Suchdol - Sedlec, propojení (návrh), tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná

o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované

v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026014

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRUXO0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7dwpifdh

Lokalita | 078, 079, 103, 105, 153, 154, 369, 558, 592, 768, 769, 771, 772, 774

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Tato lokalita by neměla počítat s maximálně 6ti podlažími... Prosím zvažme plošné zvýšení o 5-10 pater... Stávající návrh na 6 pater je bohapusté plýtvání místem

Odůvodnění

Tato lokalita by neměla počítat s maximálně 6ti podlažími... Prosím zvažme plošné zvýšení o 5-10 pater... Stávající návrh na 6 pater je bohapusté plýtvání místem

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V rámci tezí MPP o dostřednost a využívání vnitřního potenciálu je požadavek pochopitelný. Nicméně MPP přistupuje k jednotlivým částem území individuálně a s komplexním přístupem. Výšky (a kapacity) jsou navrženy přiměřeně podmínkám a s přihlédnutím ke kapacitám ÚP SÚ HMP. Například oblast Slatin nebude dostatečně obsloužena kolejovou veřejnou dopravou a proto je v této oblasti výšková regulace nižší než na Bohdalci a V Korytech. Naopak na Bohdalci již MPP navrhuje vysoké věže.

Zároveň je v tomto území aktuálně pořizovaná Územní studie Bohdalec-Slatiny (úřadem územního plánování na základě zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon), která prověří a posoudí možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání, tj. bude se mimo jiné

zabývat kapacitami území včetně výškové regulace. Územní studie může navrhnout jiné řešení, které bude do MPP promítnuto formou jeho změny. Je tedy možné, že se budoucí návrh MPP upraví na základě podrobnějšího prověření územně plánovacím podkladem (územní studií).

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027420

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRUXSG

Identifikátor podání Portálu Pražana | dt5tdeqm

Lokalita | 051

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Tato lokalita rozhodně snese kapacitní zástavbu, klidně 25 pater.
Stávající návrh 12ti pater je poddimenzovaný

Odůvodnění

Tato lokalita rozhodně snese kapacitní zástavbu, klidně 25 pater.
Stávající návrh 12ti pater je poddimenzovaný

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Regulace výškových staveb v ochranném pásmu PPR byla podrobně řešena a dohodnuta s Ministerstvem kultury, které zde z důvodu ochrany veřejného zájmu vyšší zástavbu vyloučilo. Ve stabilizovaných plochách chrání Metropolitní plán charakter území, proto zde fixuje rozmezí podlažnosti, které odpovídá přilehlé stávající zástavbě, v transformačních a rozvojových plochách jsou navrženy výšky zpravidla odvozeny z územních studií nebo široce diskutovaných a obecně akceptovaných projektů. Konkrétně pro

lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu regulativy stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, projednané s Ministerstvem kultury a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020.

Případné plošné rozvolnění výškové regulace by směřovalo proti smyslu jejího zavedení, který je vysvětlen a zdůvodněn v textové části odůvodnění Metropolitního plánu.

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Problematika výškové regulace a její údajné "přeregulovanosti" byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání.

Výšková regulace byla jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy opětovně prověřena a v nezbytně nutném rozsahu upravena s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků. Výšková regulace byla ve vybraných čtvrcích upravena se zaměřením na minimalizaci neúměrných zásahů do vlastnických práv. Návrh MPP by na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy výškové regulace nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP vyplývajících ze zadání MPP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak, a vzhledem k veřejnému zájmu na stanovení výškové regulace z důvodu urbanistické koncepce a kompozice města a ochrany charakteru a struktury zástavby. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027421

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRUXSG

Identifikátor podání Portálu Pražana | dt5tdeqm

Lokalita | 065, 022, 051, 108, 302, 801, 866

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

proč se v celé této lokalitě nepočítá plošně s o 5-10 pater vyšší zástavbou? Stávající plán na 6-12 pater je bohapusté plýtvání místem

Odůvodnění

proč se v celé této lokalitě nepočítá plošně s o 5-10 pater vyšší zástavbou? Stávající plán na 6-12 pater je bohapusté plýtvání místem

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Regulace výškových staveb v ochranném pásmu PPR byla podrobně řešena a dohodnuta s Ministerstvem kultury, které zde z důvodu ochrany veřejného zájmu vyšší zástavbu vyloučilo. Ve stabilizovaných plochách chrání Metropolitní plán charakter území, proto zde fixuje rozmezí podlažnosti, které odpovídá přilehlé stávající zástavbě, v transformačních a rozvojových plochách jsou navrženy výšky zpravidla odvozeny z územních studií nebo široce

diskutovaných a obecně akceptovaných projektů. Konkrétně pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu regulativy stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, projednané s Ministerstvem kultury a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020.

Případné plošné rozvolnění výškové regulace by směřovalo proti smyslu jejího zavedení, který je vysvětlen a zdůvodněn v textové části odůvodnění Metropolitního plánu.

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Problematika výškové regulace a její údajné "přeregulovanosti" byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání.

Výšková regulace byla jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy opětovně prověřena a v nezbytně nutném rozsahu upravena s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků. Výšková regulace byla ve vybraných čtvrcích upravena se zaměřením na minimalizaci neúměrných zásahů do vlastnických práv. Návrh MPP by na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy výškové regulace nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP vyplývajících ze zadání MPP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak, a vzhledem k veřejnému zájmu na stanovení výškové regulace z důvodu urbanistické koncepce a kompozice města a ochrany charakteru a struktury zástavby. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027422

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRUXSG

Identifikátor podání Portálu Pražana | dt5tdeqm

Lokalita | 078, 768, 769, 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

plán na 27 pater pro tuto lokalitu je opravdu skvělý nápad... To určitě ponechte. V žádném případě nesnižovat

Odůvodnění

plán na 27 pater pro tuto lokalitu je opravdu skvělý nápad... To určitě ponechte

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3031071

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Připomínka (1/37)

Vyjádření

V příloze posílám 35 bodů vedoucích k lepšímu využití území

PŘIPOMÍNKA 000: Poděkování za Vaši práci!

Vážené vedení města,

Děkujeme za práci na přípravě Metropolitního plánu. Smyslem nového městského plánu musí být především opět rozvázat uměle zabržděnou výstavbu v Praze a přispět tak k vyřešení krize bydlení, jednoho z nejdůležitějších problémů současnosti. Věříme, že jste při jeho tvorbě právě tento cíl sledovali.

Máme však obavu, že v současné podobě nedosáhne dostatečné změny, která by nás z krize vyvedla. Praha potřebuje výstavbu 20-50 tisíců nových bytů ročně. Přes řadu dílčích zlepšení, Metropolitní plán k tak výraznému zrychlení nepovede.

Dovolujeme si proto navrhnout soubor změn, které duch a logiku Metropolitního plánu nijak nenarušují, zároveň však mohou výstavbu zásadně akcelarovat, v souladu s klimatickým plánem města a dobrým hospodářstvím s konečnou půdou, kterou máme k dispozici.

Vedle připomínek “principiálních” (které by měly být uplatněny na všechny oblasti daného charakteru, navrhujeme také několik praktických úprav v konkrétních lokalitách, které ilustrují některé nevhodné artefakty, které brání lepšímu využití a uspořádání našeho města.

spolek YIMBY Praha a občané milující Prahu

Odůvodnění

Také pozorujete vzrůstající krizi bydlení v Praze a okolí? A všímáte si nespravedlností a sociálních problémů, které z ní plynou?

To vše by měl pomoci řešit právě schvalovaný Metropolitní plán. BOHUŽEL, tento dokument nedělá dostatečné kroky k řešení hlavního důvodu nedostupnosti bydlení, neumožní dostatečnou výstavbu.

PŘÍPOMÍNKA 000: Poděkování za Vaši práci!

Vážené vedení města,

Děkujeme za práci na přípravě Metropolitního plánu. Smyslem nového městského plánu musí být především opět rozvázat uměle zabržděnou výstavbu v Praze a přispět tak k vyřešení krize bydlení, jednoho z nejdůležitějších problémů současnosti. Věříme, že jste při jeho tvorbě právě tento cíl sledovali.

Máme však obavu, že v současné podobě nedosáhne dostatečné změny, která by nás z krize vyvedla. Praha potřebuje výstavbu 20-50 tisíců nových bytů ročně. Přes řadu dílčích zlepšení, Metropolitní plán k tak výraznému zrychlení nepovede.

Dovolujeme si proto navrhnout soubor změn, které duch a logiku Metropolitního plánu nijak nenarušují, zároveň však mohou výstavbu zásadně akcelarovat, v souladu s klimatickým plánem města a dobrým hospodářstvím s konečnou půdou, kterou máme k dispozici.

Vedle připomínek "principiálních" (které by měly být uplatněny na všechny oblasti daného charakteru, navrhujeme také několik praktických úprav v konkrétních lokalitách, které ilustrují některé nevhodné artefakty, které brání lepšímu využití a uspořádání našeho města.

spolek YIMBY Praha a občané milující Prahu

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou evidovány včetně příslušného vypořádání v ostatních (následujících) ID podatele.

Připomínka

ID 3036111

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 1 / Připomínka (2/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 001: DŮM PRO DCERU/DŮM PRO SYNA**

Plošné umožnění stavby Doplnkové bytové jednotky (ADU) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích Metropolitní plán by měl explicitně umožnit různé formy doplňkových bytových jednotek (Accessory Dwelling Units) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích, které zvýší nabídku bydlení, zlepší využití půdy a zvýší architektonickou pestrost bez změny charakteru vilových území.

Přestavby a nástavby stávajících budov: a. Přeměna podkroví, sklepa nebo zapuštěného přízemí hlavní budovy na samostatnou bytovou jednotku

b. Nástavba dalšího podlaží na stávající rodinný dům

Samostatné doplňkové budovy: c. Nová budova na pozemku se stávajícím rodinným domem, menší než hlavní dům.

d. Přestavba stávající garáže nebo hospodářské budovy na obytnou jednotku.

Parametry: ADU by měly mít omezené parametry (typicky do 80-100 m² podlahové plochy), aby zůstaly skutečně doplňkové a nenarušily měřítko okolí. Zároveň by měly být možné "as of right" – tedy bez nutnosti individuálního schvalování, pokud splňují základní stanovené parametry.

Výjimka z požadavků na zeleň: Pro výstavbu ADU by neměl platit stávající požadavek na minimální podíl zeleně na pozemku. Tyto doplňkové jednotky musí být možné realizovat na zahradách i za cenu snížení poměru nezastavěné plochy, což je klíčové pro jejich praktickou realizovatelnost. Tento přístup je běžný

v severoamerických městech a umožňuje postupnou densifikaci existující zástavby při zachování jejího charakteru.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 001: DŮM PRO DCERU/DŮM PRO SYNA

Plošné umožnění stavby Doplnkové bytové jednotky (ADU) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích Metropolitní plán by měl explicitně umožnit různé formy doplňkových bytových jednotek (Accessory Dwelling Units) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích, které zvýší nabídku bydlení, zlepší využití půdy a zvýší architektonickou pestrost bez změny charakteru vilových území.

Přestavby a nástavby stávajících budov: a. Přeměna podkroví, sklepa nebo zapuštěného přízemí hlavní budovy na samostatnou bytovou jednotku

b. Nástavba dalšího podlaží na stávající rodinný dům

Samostatné doplňkové budovy: c. Nová budova na pozemku se stávajícím rodinným domem, menší než hlavní dům.

d. Přestavba stávající garáže nebo hospodářské budovy na obytnou jednotku.

Parametry: ADU by měly mít omezené parametry (typicky do 80-100 m² podlahové plochy), aby zůstaly skutečně doplňkové a nenarušily měřítko okolí. Zároveň by měly být možné "as of right" – tedy bez nutnosti individuálního schvalování, pokud splňují základní stanovené parametry.

Výjimka z požadavků na zeleň: Pro výstavbu ADU by neměl platit stávající požadavek na minimální podíl zeleně na pozemku. Tyto doplňkové jednotky musí být možné realizovat na zahradách i za cenu snížení poměru nezastavěné plochy, což je klíčové pro jejich praktickou realizovatelnost. Tento přístup je běžný v severoamerických městech a umožňuje postupnou densifikaci existující zástavby při zachování jejího charakteru.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na výslovné umožnění doplňkových bytových jednotek (Accessory Dwelling Units) ve všech stabilizovaných vilových čtvrtích (v MPP se jedná zejména o typ struktury (06) zahradního města) nebude do MPP zapracován.

MPP tento pojem nepřejímá a v zásadě nestanovuje regulaci v této podrobnosti. Regulace je v MPP stanovena prostřednictvím typu struktury a míry využití území a i ve stabilizovaném území umožňuje doplňování struktury zástavby obdobně a s větší flexibilitou než požadovaný typ regulace.

Výstavba v severoamerických městech se řídí jinými právními předpisy a má specifické rysy lišící se od evropského pojetí a způsobu výstavby.

Připomínka

ID 3036112

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 1 / Připomínka (3/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 002: PŘEMÍSTĚNÍ REZERVY PRO NÁDRŽ DO ZELENE**

Přesun rezervy pro nádrž ze zastavitelného pozemku do vedlejšího parku Metropolitní plán vyznačuje rezervu pro retenční nádrž na zastavitelném pozemku v atraktivní lokalitě u křižovatky Jeremenkova/Modřanská. Navrhujeme přesunout tuto rezervu do přilehlého parku Podolí z následujících důvodů:

Urbanistické hledisko: Stávající umístění blokuje potenciálně kvalitní rozvojovou lokalitu s dobrou dostupností a napojením na městskou strukturu. Pozemek u křižovatky je vhodný pro smíšenou městskou zástavbu, která může přispět k dostavbě města a efektivnějšímu využití infrastruktury.

Technické hledisko: Umístění retenční nádrže v parkovém prostředí je standardním řešením, které kombinuje technickou infrastrukturu s rekreační funkcí. Park může nádrž snáze absorbovat do své struktury, případně ji integrovat jako vodní prvek zvyšující kvalitu veřejného prostoru.

Ekonomické hledisko: Rezervace stavebního pozemku pro čistě technickou funkci představuje neefektivní využití cenného městského území. Přesun do parkové plochy uvolní rozvojový potenciál bez negativního dopadu na veřejnou zeleň.

Navrhujeme proto přesunout rezervu pro retenční nádrž z pozemku 910-730/131/1016 do parku Podolí při zachování funkčních parametrů nádrže.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 002: PŘEMÍSTĚNÍ REZERVY PRO NÁDRŽ DO ZELEŇ

Přesun rezervy pro nádrž ze zastavitelného pozemku do vedlejšího parku Metropolitní plán vyznačuje rezervu pro retenční nádrž na zastavitelném pozemku v atraktivní lokalitě u křižovatky Jeremenkova/Modřanská. Navrhujeme přesunout tuto rezervu do přilehlého parku Podolí z následujících důvodů:

Urbanistické hledisko: Stávající umístění blokuje potenciálně kvalitní rozvojovou lokalitu s dobrou dostupností a napojením na městskou strukturu. Pozemek u křižovatky je vhodný pro smíšenou městskou zástavbu, která může přispět k dostavbě města a efektivnějšímu využití infrastruktury.

Technické hledisko: Umístění retenční nádrže v parkovém prostředí je standardním řešením, které kombinuje technickou infrastrukturu s rekreační funkcí. Park může nádrž snáze absorbovat do své struktury, případně ji integrovat jako vodní prvek zvyšující kvalitu veřejného prostoru.

Ekonomické hledisko: Rezervace stavebního pozemku pro čistě technickou funkci představuje neefektivní využití cenného městského území. Přesun do parkové plochy uvolní rozvojový potenciál bez negativního dopadu na veřejnou zeleň.

Navrhujeme proto přesunout rezervu pro retenční nádrž z pozemku 910-730/131/1016 do parku Podolí při zachování funkčních parametrů nádrže.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území, byla pouze redukce plošného vymezení Parku Dvorce z důvodu potřeby zachování dopravy v klidu, která nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava návrhového prvku technické infrastruktury – záchytná nádrž Jeremenkova, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že v případě dotčeného návrhového prvku – 730/131/1016 Záchytná nádrž Jeremenkova – se jedná o podzemní retenční nádrž pro zachycení extrémních průtoků oddělených odpadních vod z odlehčovací komory OK_4K Jeremenkova, umístěné na jednotné kanalizaci. Nádrž je do systému jednotné stokové sítě zapojena tak, že je umístěna v hlavním směru na výpusti z OK_4K Jeremenkova. Retenované odpadní vody budou po době zdržení následně čerpány zpět do stokového systému a poté čištěny na ÚČOV. Nádrž je navržena tak, aby snížila četnost přepadů naředěných splaškových vod do recipientu Vltava.

Z uvedeného také vyplývá, že nádrž, vzhledem ke své funkci, nelze využít jako vodní prvek, který by měl zvyšovat kvalitu veřejného prostoru.

Připomínka

ID 3036113

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 1 / Připomínka (4/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 003: Transformace stabilizovaného území u stanice metra Černý Most na transformační plochy

Transformace stabilizovaného území u stanice metra Černý Most na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé plochy v bezprostředním okolí stanice metra Černý Most jako stabilizované území. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s parametry odpovídajícími dopravnímu uzlu.

Současný stav: Území přímo u stanice metra je dnes zastavěno sklady, autoservisy, vřakovišti, povrchovými parkovišti (zpevněnými i nezpevněnými), fastfoody a nízkými halovými obchody. Stavební využití i patrovost jsou minimální, často se jedná o jednopodlažní objekty s rozsáhlými zpevněnými plochami.

Nesoulad s prioritami města: Dopravní obslužnost: Stanice metra představuje nejvyšší úroveň dostupnosti MHD v Praze, která je zde využita pro extenzivní a nízkointenzivní funkce

Bytová krize: V době nedostatku bytů město stabilizuje území s minimální hustotou přímo u klíčové dopravní infrastruktury

Investice do MHD: Vysoké náklady na provoz metra nejsou vyváženy odpovídající koncentrací obyvatel a pracovních míst v docházkové vzdálenosti

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu místa jako

dopravního uzlu – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží, v nejbližším okolí stanice i více.

Transit-oriented development je mezinárodně osvědčeným principem efektivního rozvoje měst. Černý Most nabízí ideální příležitost pro jeho aplikaci v pražském kontextu.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 003: Transformace stabilizovaného území u stanice metra Černý Most na transformační plochy

Transformace stabilizovaného území u stanice metra Černý Most na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé plochy v bezprostředním okolí stanice metra Černý Most jako stabilizované území. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s parametry odpovídajícími dopravnímu uzlu.

Současný stav: Území přímo u stanice metra je dnes zastavěno sklady, autoservisy, vřakovišti, povrchovými parkovišti (zpevněnými i nezpevněnými), fastfoody a nízkými halovými obchody. Stavební využití i patrovost jsou minimální, často se jedná o jednopodlažní objekty s rozsáhlými zpevněnými plochami.

Nesoulad s prioritami města: Dopravní obslužnost: Stanice metra představuje nejvyšší úroveň dostupnosti MHD v Praze, která je zde využita pro extenzivní a nízkointenzivní funkce

Bytová krize: V době nedostatku bytů město stabilizuje území s minimální hustotou přímo u klíčové dopravní infrastruktury

Investice do MHD: Vysoké náklady na provoz metra nejsou vyváženy odpovídající koncentrací obyvatel a pracovních míst v docházkové vzdálenosti

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu místa jako dopravního uzlu – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží, v nejbližším okolí stanice i více.

Transit-oriented development je mezinárodně osvědčeným principem efektivního rozvoje měst. Černý Most nabízí ideální příležitost pro jeho aplikaci v pražském kontextu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené lokalitě, byly dílčí změny výškové regulace, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita komerční vybavenosti Areály Černý Most se strukturou areálů vybavenosti), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP dotčené území vymezuje převážně jako zastavitelné stabilizované v rámci zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti 697 / Areály Černý Most se strukturou areálů vybavenosti (stávající areály komerční vybavenosti) MPP zařazuje do stabilizovaného území, protože se zde nepředpokládá výrazná změna charakteru území, avšak často je zde značný prostor pro racionalizaci a zefektivnění jejich využití). Regulativy MPP v tomto území směřují k flexibilnějšímu využití území.

Lokality komerční vybavenosti jsou zastavitelné produkční lokality s typem struktury (09) areálů vybavenosti. Jedná se typicky o neohrazené veřejně přístupné areály. Mezi lokality komerční vybavenosti patří zejména obchodní zóny, Areály Černý Most jsou pro tento typ struktury lokality typické.

V lokalitách areálů produkce a komerční vybavenosti MPP připouští navýšení maximálního počtu RNP, čímž podporuje budoucí rozvoj, inovace a umožňuje přizpůsobení specifickým provozům. Ve všech případech je však nutné brát ohled na charakter území.

MPP vymezuje značný potenciál v sousední lokalitě Sídliště Černý Most přímo navazující na místo významného dopravního uzlu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036114

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 112, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 1 / Připomínka (5/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 004: Vyjmutí a zastavitelnost parkoviště z Letenských sadů**

měna parkoviště na Letenské pláni na transformační plochy Metropolitní plán by měl vyznačit současné parkoviště na Letenské pláni jako transformační plochu pro městskou zástavbu. Jedná se o výjimečně atraktivní lokalitu, jejíž současné využití odporuje základním principům udržitelného rozvoje města.

Současný stav: Rozsáhlá plocha v bezprostřední blízkosti centra města, s vynikající dostupností MHD a pěší dostupností Hradčan, Holešovic i Starého Města, je dnes využívána jako povrchové parkoviště. Toto využití představuje jednu z nejhorších forem urbanismu: degradaci cenného městského prostoru ve prospěch skladování osobních automobilů.

Urbanistický potenciál: Poloha: Území se nachází v docházkové vzdálenosti historického jádra a zároveň v těsné blízkosti Letenských sadů.

Dostupnost: Vynikající napojení na tramvajovou síť a pěší dosah nejhodnotnějších částí města. Kontext: Možnost navázat na kvalitní strukturu okolní zástavby Holešovic a Dejvic.

Navrhované využití: Transformace na smíšenou městskou zástavbu s bytovými domy a občanskou vybaveností. Parametry zástavby by měly odpovídat významu místa – kompaktní městské bloky s aktivním parterem, výšková hladina 5-14 podlaží. Parkování řešit dobrovolnými podzemními garážemi, čímž se uvolní plocha pro kvalitní veřejný prostor a rozvoj.

Zachování parkoviště v této lokalitě by bylo signálem, že Praha upřednostňuje skladování aut před tvorbou kvalitního městského prostředí a řešením bytové krize.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 004: Vyjmutí a zastavitelnost parkoviště z Letenských sadů

měna parkoviště na Letenské pláni na transformační plochyMetropolitní plán by měl vyznačit současné parkoviště na Letenské pláni jako transformační plochu pro městskou zástavbu. Jedná se o výjimečně atraktivní lokalitu, jejíž současné využití odporuje základním principům udržitelného rozvoje města.

Současný stav:Rozsáhlá plocha v bezprostřední blízkosti centra města, s vynikající dostupností MHD a pěší dostupností Hradčan, Holešovic i Starého Města, je dnes využívána jako povrchové parkoviště. Toto využití představuje jednu z nejhorších forem urbanismu: degradaci cenného městského prostoru ve prospěch skladování osobních automobilů.

Urbanistický potenciál:Poloha: Území se nachází v docházkové vzdálenosti historického jádra a zároveň v těsné blízkosti Letenských sadů.

Dostupnost: Vynikající napojení na tramvajovou síť a pěší dosah nejhodnotnějších částí města. Kontext: Možnost navázat na kvalitní strukturu okolní zástavby Holešovic a Dejvic.

Navrhované využití:Transformace na smíšenou městskou zástavbu s bytovými domy a občanskou vybaveností. Parametry zástavby by měly odpovídat významu místa – kompaktní městské bloky s aktivním parterem, výšková hladina 5-14 podlaží. Parkování řešit dobrovolnými podzemními garážemi, čímž se uvolní plocha pro kvalitní veřejný prostor a rozvoj.

Zachování parkoviště v této lokalitě by bylo signálem, že Praha upřednostňuje skladování aut před tvorbou kvalitního městského prostředí a řešením bytové krize.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že lokalita 827 / Letenské sady je v opakovaně projednané verzi návrhu MPP vymezena jako nestavební rekreační lokalita a metropolitní park, bez úpravy po veřejném projednání, a nejde tak o měněnou část návrhu.

Území je dotčeno limity využití území - je součástí vyhlášené památkové zóny Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice a v ochranném pásmu památkové rezervace v hlavním městě Praze. V dosavadním ÚP SÚ je dotčené území řešeno obdobně, je vymezeno v rámci nezastavitelných ploch /DU/ - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství a /ZP/ - parky, historické zahrady, hřbitovy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036115

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 1 / Připomínka (6/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 005: Relokace areálu Vojenského technického ústavu elektroniky u metra Jinonice

Navrhované řešení: Přehodnotit stabilizaci areálu a vytvořit podmínky pro jeho transformaci na smíšenou městskou zástavbu s bytovými domy, kanceláři a občanskou vybaveností. Relokovat technický ústav do lokality s nižší dopravní hodnotou, kde jeho extenzivní forma odpovídá charakteru území.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 005: Relokace areálu Vojenského technického ústavu elektroniky u metra Jinonice

Relokace areálu Vojenského technického ústavu elektroniky u metra Jinonice Metropolitní plán vyznačuje areál Vojenského technického ústavu elektroniky u stanice metra Jinonice jako stabilizovanou plochu s požadavkem na zachování stávajícího rozsahu vybavenosti. Toto řešení považujeme za neudržitelné a navrhuje relokaci areálu na méně hodnotnou lokalitu.

Současný stav: Rozsáhlý nízkopodlažní areál s minimální intenzitou využití okupuje pozemky v bezprostřední blízkosti stanice metra. Zastavenost a využití území výrazně zaostává za potenciálem lokality – jedná se fakticky o rurální sklad v metropolitní poloze.

Neefektivní využití městského území: Dopravní dostupnost: Stanice metra představuje nejvyšší stupeň dostupnosti, která je zde "spotřebována" extenzivní zástavbou s minimální koncentrací pracovních míst

Rozloha versus využití: Areál je naddimenzovaný z hlediska rozlohy a poddimenzovaný z hlediska skutečné intenzity využití

Alternativní lokality: Funkce technického ústavu nevyžaduje polohu u metra – existují desítky vhodnějších lokalit s dobrou dopravní dostupností.

Bytová krize a veřejný zájem: V situaci, kdy Praha čelí akutnímu nedostatku bytů, je neobhájitelné stabilizovat rozsáhlý nízkointenzivní areál u stanice metra. Pokud Armáda ČR není schopna nebo ochotna na takto hodnotném pozemku realizovat smíšené využití včetně bytové výstavby, měla by být relokována na méně cenné území.

Navrhované řešení: Přehodnotit stabilizaci areálu a vytvořit podmínky pro jeho transformaci na smíšenou městskou zástavbu s bytovými domy, kanceláři a občanskou vybaveností. Relokovat technický ústav do lokality s nižší dopravní hodnotou, kde jeho extenzivní forma odpovídá charakteru území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí: jde o plochu stávající občanské vybavenosti k zajišťování obrany a bezpečnosti státu (MO ČR zde má příslušnost hospodařit s majetkem státu), vymezena též formou VPS 931-931/-/22 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Připomínka

ID 3036116

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 1 / Připomínka (7/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 006: Zrušit 44 výhledů**

Zrušení systému 44 chráněných výhledů
Navrhované řešení: Zrušit systém 44 chráněných výhledů, nebo jej radikálně omezit pouze na skutečně výjimečné panoramatické pohledy NA klíčové památky (nikoliv Z libovolných bodů města). Umožnit všem částem Prahy přirozený rozvoj odpovídající jejich potenciálu a potřebám současných i budoucích obyvatel.

Odůvodnění**ŘIPOMÍNKA 006: Zrušit 44 výhledů**

Zrušení systému 44 chráněných výhledů
Metropolitní plán navrhuje ochranu 44 výhledů na Prahu z centra což považujeme za nemravný a nepřiměřený zásah do rozvojových možností města. Navrhujeme tento systém zrušit bez náhrady.

Nerovnováha ochrany a rozvoje: Systém chráněných výhledů fakticky blokuje novou výstavbu na rozsáhlých částech města, a to nejen v historickém jádru, ale i v širším okolí. Ochrana je koncipována tak absurdně, že nechrání pouze výhled NA památky nebo panorama (což by bylo obhajitelné), ale i výhled Z určitých míst, což v praxi znamená ochranu téměř celé Prahy před změnou.

Sociální a generační nespravedlnost: Rigidní ochrana výhledů je formou zvyšování renty současným vlastníkům nemovitostí a starším generacím na úkor těch, kdo v Praze chtějí v budoucnu bydlet. Je to privilegium těch, kteří už bydlení mají, proti

těm, kdo teprve hledají. V době bytové krize si město nemůže dovolit blokovat rozvoj kvůli estetickým preferencím současné generace.

Ochrana výhledů je nemravný sociální transfer k těm nejmajetnějším.

Falešný argument turistickým ruchem: Odůvodnění ochranou turistického ruchu je pokrytecké. Turisté v centru jsou dnes spíše ohroženi nevkusným komerčním využitím historických budov: suvenýry, směnárny, fastfoody, které vznikají právě proto, že památková péče a ochrana výhledů znemožňují jakékoli lepší využití mnoha budov. Pravděpodobnost, že turista omdlí z nevuku místních obchodů nebo z důsledků konzumace alkoholu a drog, je výrazně vyšší než že by ho ohrozil výhled na nové kvalitní budovy.

Právo budoucích generací: Současná generace nemá morální právo zmrazit siluetu města navěky. Budoucí obyvatelé Prahy mají legitimní nárok žít v centru a přizpůsobit město svým potřebám a představám, stejně jako to dělaly všechny předchozí generace. Historie měst je historií neustálých změn – pokud by dříve platila dnešní ochrannářská logika, neměli bychom v Praze co chránit, protože by nic hodnotného nevzniklo.

Navrhované řešení: Zrušit systém 44 chráněných výhledů, nebo jej radikálně omezit pouze na skutečně výjimečné panoramatické pohledy NA klíčové památky (nikoliv Z libovolných bodů města). Umožnit všem částem Prahy přirozený rozvoj odpovídající jejich potenciálu a potřebám současných i budoucích obyvatel.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Pro zajištění ochrany výškové kompozice města stanovuje MPP povinná panoramata a veduty k ochraně a stanovuje podmínky pro jejich pozitivní doplňování (obsah přílohy č. 1 Panoramata a veduty a znění souvisejících čl. 99 – 105 textové části výroku byla v předchozích fázích pořizování MPP (společné jednání a veřejné projednání) dohodnuta s dotčeným orgánem památkové péče (MK).

Jedná se o nástroj ochrany obrazu města jako základní hodnoty území. MPP prostřednictvím koncepce výškové regulace chrání kompozici, horizonty a dominanty vázané na morfologii Pražské kotliny. Nejedná se o plošnou konzervaci území, ale o usměrnění rozvoje na části území tak, aby nedošlo k narušení strukturálních a kulturních hodnot města.

Připomínka

ID 3036117

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 182, 247, 248, 612, 632, 762, 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 1 / Připomínka (8/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 007: Akcelerační zóna Praha Západní město**

Akcelerační zóna Západní městoNavrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Západní město. Území mezi Třebonicemi, Řeporyjemi, Jinonicemi a Barrandovem představuje strategickou rozvojovou příležitost, která je dnes z velké části nevyužitá, přestože leží v docházko vzdálenosti stanice metra Jinonice a v budoucnu bude obsluhována i tratí S2 (dnes Rudná – Praha-Smíchov).

Současný stav:Rozsáhlé území je dnes tvořeno nízkopodlažní zástavbou, skladovými areály, autoservisy, povrchovými parkovišti a průmyslovými brownfieldy s minimálním stavebním využitím. Metropolitní plán potencionál nevyužívá dostatečně, buď stabilizací, nebo příliš nízkou podlažností rozvojových ploch.

Potenciál lokality:Dopravní dostupnost:

Stanice metra Jinonice, tratě S2, budoucí tramvajová trať na Barrandov

Kapacita: Území o rozloze přesahující 100 hektarů umožňuje vystavět desetitisíce bytů

Brownfieldy: Značná část území jsou nevyužívané nebo poddimenzované průmyslové plochy vhodné k transformaci

Infrastruktura: Existující základní infrastruktura umožňuje rychlejší rozvoj než na zelené louce

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu podle pirátského modelu, která by umožnila:

Kompaktní městskou blokovovou zástavbu s minimální hustotou 200 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí stanice metra až vyšší

Smíšené funkce s občanskou vybaveností v parterech Zkrácení plánování a schvalování z 12 let na 3,5 roku Pozemkové úpravy pro efektivní parcelaci území

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 007: Akcelerační zóna Praha Západní město

Akcelerační zóna Západní město Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Západní město. Území mezi Třebonicemi, Řeporyjemi, Jinonicemi a Barrandovem představuje strategickou rozvojovou příležitost, která je dnes z velké části nevyužitá, přestože leží v docházko vzdálenosti stanice metra Jinonice a v budoucnu bude obsluhována i tratí S2 (dnes Rudná – Praha-Smíchov).

Současný stav: Rozsáhlé území je dnes tvořeno nízkopodlažní zástavbou, skladovými areály, autoservisy, povrchovými parkovišti a průmyslovými brownfieldy s minimálním stavebním využitím. Metropolitní plán potenciál nevyužívá dostatečně, buď stabilizací, nebo příliš nízkou podlažností rozvojových ploch.

Potenciál lokality: **Dopravní dostupnost:**

Stanice metra Jinonice, tratě S2, budoucí tramvajová trať na Barrandov

Kapacita: Území o rozloze přesahující 100 hektarů umožňuje vystavět desetitisíce bytů

Brownfieldy: Značná část území jsou nevyužívané nebo poddimenzované průmyslové plochy vhodné k transformaci

Infrastruktura: Existující základní infrastruktura umožňuje rychlejší rozvoj než na zelené louce

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu podle pirátského modelu, která by umožnila:

Kompaktní městskou blokovovou zástavbu s minimální hustotou 200 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí stanice metra až vyšší

Smíšené funkce s občanskou vybaveností v parterech Zkrácení plánování a schvalování z 12 let na 3,5 roku Pozemkové úpravy pro efektivní parcelaci území

Odůvodnění: V době, kdy Praha čelí bytové krizi a ceny bytů jsou pro většinu obyvatel nedostupné, je neodpovědné stabilizovat rozsáhlé území s minimální hustotou zástavby přímo u stanice metra. Západní město nabízí možnost vytvořit novou městskou čtvrť pro desítky tisíc obyvatel bez zásahu do zelených ploch, s vynikající dopravní dostupností a v návaznosti na existující městskou strukturu. Akcelerační zóna je nejrychlejší způsob, jak tento potenciál realizovat.

Více informací: <https://www.pirati.cz/jak-pirati-pracuji/pirati-tri-nove-ctvrti-tri-prodlouzeni-linek-metra-dostupne-bydleni-pro-lidi-mame-plan-jak-v-praze-postavit-80-tisic-bytu/>

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené části dané lokality, byla zejména dílčí úprava vymezení hranice lokality a úprava vymezení podrobnějšího členění ploch otevřené krajiny (ve východní části dotčené lokality), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Zličín – Řeporyje se strukturou lesozemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny, stabilizace hranice města a využití jeho vnitřního potenciálu. Tento přístup je jedním ze základních východisek koncepce MPP a naplňuje požadavek Zadání – akcentovat rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi města do otevřené krajiny.

Dotčené území jako potenciálně zastavitelné bylo v územních plánech sledováno formou územní rezervy jako tzv. Západní město, a to minimálně od 70. let 20. století. Nejde tak o inovativní řešení aktuálních problémů, ale o překonaný koncept rozvoje. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území.

Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervu jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy nicméně neplyne legitimní očekávání, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V daném případě MPP územní rezervu vymezenou v ÚP nepřevzal.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo nové zábory ZPF, území se z větší části nachází na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany (limit využití území).

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036118

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 1 / Připomínka (9/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 008: Akcelerační zóna Praha Nové Kolovraty**

Akcelerační zóna Nové Kolovraty Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Nové Kolovraty. Území o rozloze 228 hektarů mezi Uhříněvsi, Kolovraty a Nedvězí představuje ideální příležitost pro vytvoření nové městské čtvrti s kapacitou 60 000 obyvatel a 20 000 pracovních míst.

Potenciál lokality: Dopravní dostupnost: Budoucí terminál metra D Depo Písnice, železniční trať Praha - Kolovraty, napojení na Pražský okruh

Kapacita: 228 hektarů umožňuje vystavět kompletní novou městskou čtvrť

Urbanistický potenciál: Možnost vytvořit kvalitní městskou strukturu podle moderních urbanistických principů

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu, která by umožnila:

Kompaktní blokovou zástavbu s hustotou minimálně 200-250 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí stanic metra a železnice vyšší

Transit-oriented development s maximální koncentrací u zastávek veřejné dopravy Smíšené funkce s kanceláři a vybaveností v parterech

Zkrácení plánování a realizace z 12 na 3,5 roku

Odůvodnění**PŘIPOMÍNKA 008: Akcelerační zóna Praha Nové Kolovraty**

Akcelerační zóna Nové Kolovraty Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Nové Kolovraty. Území o rozloze 228 hektarů mezi Uhříněvsi, Kolovraty a Nedvězí představuje ideální příležitost pro vytvoření nové městské čtvrti s kapacitou 60 000 obyvatel a 20 000 pracovních míst.

Potenciál lokality: Dopravní dostupnost: Budoucí terminál metra D Depo Písnice, železniční trať Praha - Kolovraty, napojení na Pražský okruh

Kapacita: 228 hektarů umožňuje vystavět kompletní novou městskou čtvrť

Urbanistický potenciál: Možnost vytvořit kvalitní městskou strukturu podle moderních urbanistických principů

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu, která by umožnila:

Kompaktní blokovou zástavbu s hustotou minimálně 200-250 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí stanic metra a železnice vyšší

Transit-oriented development s maximální koncentrací u zastávek veřejné dopravy Smíšené funkce s kanceláři a vybaveností v parterech

Zkrácení plánování a realizace z 12 na 3,5 roku

Odůvodnění: Nové Kolovraty představují největší jednotlivou rozvojovou příležitost v Praze. V době bytové krize nelze čekat deset let na standardní proces územního plánování. Akcelerační zóna umožní rychlou výstavbu nové čtvrti s vlastní vybaveností a kvalitním napojením na veřejnou dopravu. Transit-oriented development

v této lokalitě je přesně to, co Praha potřebuje: maximální využití investic do dopravní infrastruktury vytvořením koncentrované zástavby v docházkové vzdálenosti zastávek.

více informací: <https://www.pirati.cz/jak-pirati-pracuji/pirati-tri-nove-ctvrti-tri-prodlouzeni-linek-metra-dostupne-bydleni-pro-lidi-mame-plan-jak-v-praze-postavit-80-tisic-bytu/>

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené části dané lokality, byla zejména úprava (upřesnění) vymezení koridorů dopravní infrastruktury a souvisejících VPS a dílčí úpravy vymezení podrobnějšího členění ploch otevřené krajiny, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Uhříněves – Nedvězí se strukturou zemědělské

krajiny v rovině), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny, s důrazem na přednostní využití vnitřního potenciálu a transformačních ploch. Tento přístup je jedním ze základních východisek koncepce MPP a naplňuje požadavek Zadání – akcentovat rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi města do otevřené krajiny.

Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo nové zábory ZPF, území se z větší části nachází na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany (limit využití území).

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do

31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036119

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 1 / Připomínka (10/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 009: Akcelerační zóna Praha Východní město**

Akcelerační zóna Praha Východní město Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Praha Východní město. Území o rozloze 456 hektarů mezi Běchovicemi a Úvaly představuje největší rozvojovou příležitost v Praze s kapacitou 120 000 obyvatel a 40 000 pracovních míst.

Potenciál lokality: Dopravní dostupnost: Železniční trať Praha - Kolín s možností zřízení zastávek, budoucí napojení na vysokorychlostní trať, Pražský okruh

Kapacita: 456 hektarů umožňuje vystavět kompletní nové město

Pracovní příležitosti: 40 000 pracovních míst zajistí ekonomickou soběstačnost území Strategická poloha: Napojení na mezinárodní dopravní koridor

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu, která by umožnila:

Kompaktní blokovou zástavbu s hustotou minimálně 200-250 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí železničních stanic vyšší

Transit-oriented development podél železniční trati Smíšené funkce s kanceláři, výrobou a vybaveností Zkrácení plánování a realizace z 12 na 3,5 roku

Odůvodnění**PŘIPOMÍNKA 009: Akcelerační zóna Praha Východní město**

Akcelerační zóna Praha Východní město Navrhujeme vyhlásit akcelerační zónu podle vzoru pirátského návrhu v lokalitě Praha Východní město. Území o rozloze 456 hektarů mezi Běchovicemi a Úvaly představuje největší rozvojovou příležitost v Praze s kapacitou 120 000 obyvatel a 40 000 pracovních míst.

Potenciál lokality: Dopravní dostupnost: Železniční trať Praha - Kolín s možností zřízení zastávek, budoucí napojení na vysokorychlostní trať, Pražský okruh

Kapacita: 456 hektarů umožňuje vystavět kompletní nové město

Pracovní příležitosti: 40 000 pracovních míst zajistí ekonomickou soběstačnost území Strategická poloha: Napojení na mezinárodní dopravní koridor

Návrh řešení: Vyhlásit akcelerační zónu, která by umožnila:

Kompaktní blokovou zástavbu s hustotou minimálně 200-250 obyvatel/hektar Výšková hladina 5-7 podlaží, v okolí železničních stanic vyšší

Transit-oriented development podél železniční trati Smíšené funkce s kancelářemi, výrobou a vybaveností Zkrácení plánování a realizace z 12 na 3,5 roku

Odůvodnění: Východní město má potenciál vyřešit významnou část pražské bytové krize a vytvořit skutečně soběstačnou městskou strukturu, ne jen noclehárnu. Železniční trať nabízí ideální páteř pro transit-oriented development. V době bytové krize nelze čekat deset let na standardní proces územního plánování. Akcelerační zóna umožní rychlou výstavbu nového města s vlastní ekonomickou základnou a kvalitním napojením na Prahu i mezinárodní železniční síť.

více informací: <https://www.pirati.cz/jak-pirati-pracuji/pirati-tri-nove-ctvrti-tri-prodlouzeni-linek-metra-dostupne-bydleni-pro-lidi-mame-plan-jak-v-praze-postavit-80-tisic-bytu/>

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené části daných lokalit, byly zejména vymezení návrhového prvku 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice včetně související VPS, dílčí úprava vymezení hranice lokalit a upřesnění vymezení nezastavitelných transformačních ploch s rekreačním využitím, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako: nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Dolní Počernice – Horní Měcholupy se strukturou zemědělské krajiny v rovině; nezastavitelná, transformační, produkční lokalita Dolní Počernice – Dubeč se strukturou leso-zemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny,

stabilizace hranice města a využití jeho vnitřního potenciálu. Tento přístup je jedním ze základních východisek koncepce MPP a naplňuje požadavek Zadání – akcentovat rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi města do otevřené krajiny.

Dotčené území jako potenciálně zastavitelné bylo v územních plánech od roku 1999 sledováno formou územní rezervy, jako tzv. Východní město. Nejde tak o inovativní řešení aktuálních problémů, ale o překonaný koncept rozvoje. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území.

Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervu, jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy nicméně neplyne legitimní očekávání, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V daném případě MPP územní rezervu vymezenou v ÚP nepřevzal.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo nové zábory ZPF, území se z části nachází na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany (limit využití území).

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha.

Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036120

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 1 / Připomínka (11/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 009: Zrušení stabilizace, transformace průmyslové oblasti Malešice**

Transformace průmyslové oblasti MalešiceMetropolitní plán
vyznačuje rozsáhlou průmyslovou oblast Malešice jako stabilizované území. Toto zařazení je neadekvátní vzhledem ke skutečnému využití a potenciálu lokality. Navrhujeme změnu na transformační plochy s parametry odpovídajícími moderní průmyslové zóně nebo smíšené městské zástavbě.

Současný stav:Území je dnes zastavěno vrakovišti, sklady nejnižší kategorie, autobazary, autoservisy a dalšími nízkointenzivními provozy s minimálním stavebním využitím. Jedná se o nejméně hodnotný typ průmyslového využití s nízkým počtem pracovních míst a téměř nulovým přínosem pro městskou ekonomiku.

Nesoulad s potřebami města:Dopravní dostupnost: Lokalita má dobré dopravní napojení, které je využito pro nejméně produktivní funkce
Nízké využití: Extenzivní zástavba s rozsáhlými zpevněnými plochami a minimální zaměstnaností Degradace okolí: Současné využití negativně ovlivňuje kvalitu života v přilehlých obytných čtvrtích

Ztracený potenciál: Stabilizace současného stavu blokuje modernizaci a zkvalitnění využití území

Navrhované řešení:Celé území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s jasným záměrem:

Varianta A - Moderní průmysl:

Pokud má být zachován průmyslový charakter, území musí být transformováno pro vyšší kategorii průmyslu - technologické parky, lehkou výrobu, logistická centra s vysokou zaměstnaností. Vrakoviště a autoservisy nejsou "průmysl", který si zaslouží stabilizaci v Praze.

Varianta B - Smíšená městská zástavba:

Přehodnotit průmyslový charakter celého území a umožnit smíšené využití s bytovou výstavbou, kanceláři a moderními výrobními provozy. Minimální výšková hladina 4-5 podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 009: Zrušení stabilizace, transformace průmyslové oblasti Malešice

Transformace průmyslové oblasti Malešice Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlou průmyslovou oblast Malešice jako stabilizované území. Toto zařazení je neadekvátní vzhledem ke skutečnému využití a potenciálu lokality. Navrhujeme změnu na transformační plochy s parametry odpovídajícími moderní průmyslové zóně nebo smíšené městské zástavbě.

Současný stav: Území je dnes zastavěno vrakovišti, sklady nejnižší kategorie, autobazary, autoservisy a dalšími nízkointenzivními provozy s minimálním stavebním využitím. Jedná se o nejméně hodnotný typ průmyslového využití s nízkým počtem pracovních míst a téměř nulovým přínosem pro městskou ekonomiku.

Nesoulad s potřebami města: Dopravní dostupnost: Lokalita má dobré dopravní napojení, které je využito pro nejméně produktivní funkce
Nízké využití: Extenzivní zástavba s rozsáhlými zpevněnými plochami a minimální zaměstnaností
Degradace okolí: Současné využití negativně ovlivňuje kvalitu života v přilehlých obytných čtvrtích

Ztracený potenciál: Stabilizace současného stavu blokuje modernizaci a zkvalitnění využití území

Navrhované řešení: Celé území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s jasným záměrem:

Varianta A - Moderní průmysl:

Pokud má být zachován průmyslový charakter, území musí být transformováno pro vyšší kategorii průmyslu - technologické parky, lehkou výrobu, logistická centra s vysokou zaměstnaností. Vrakoviště a autoservisy nejsou "průmysl", který si zaslouží stabilizaci v Praze.

Varianta B - Smíšená městská zástavba:

Přehodnotit průmyslový charakter celého území a umožnit smíšené využití s bytovou výstavbou, kanceláři a moderními výrobními provozy. Minimální výšková hladina 4-5 podlaží.

Odůvodnění: Stabilizace vrakovišť a skladů nejnižší kategorie v době, kdy Praha potřebuje kvalitní pracovní místa, moderní výrobu i byty, je neudržitelná. Každá průmyslová zóna v Praze by měla přinášet městu skutečnou hodnotu - buď formou kvalitních pracovních příležitostí, nebo kombinací funkcí v rámci městské zástavby. Současné využití Malešic nesplňuje ani jedno kritérium.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Dotčené území nebude vymezeno jako transformační. Regulativy Metropolitního plánu chrání zastavitelné produkční lokality a umožňují přeměnu stávajících průmyslových areálů na modernější průmyslově-technologické provozy.

Metropolitní plán dotčené území vymezuje jako součást převážně zastavitelných, stabilizovaných, produkčních lokalit se strukturou areálů produkce – velkou část stávajících produkčních areálů v dotčeném území Metropolitní plán zařazuje do stabilizovaného území, protože se zde nepředpokládá výrazná změna charakteru území. Menší část je vymezena jako součást zastavitelné, rozvojové, produkční lokality se strukturou areálů produkce (627 / Areály Jahodnice) a zastavitelné, transformační, produkční lokality se strukturou areálů produkce (637 / Technologický park Malešice). V části dotčeného území, při ul. Černokostelecké, vymezuje na základě výsledků projednání Metropolitní plán zastavitelnou, transformační, obytnou lokalitu Na Homoli se strukturou heterogenní, v kontinuitě dosavadního ÚP SÚ.

Regulativy Metropolitního plánu v tomto území směřují k flexibilnějšímu využití území. Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4). V lokalitách areálů produkce a komerční vybavenosti Metropolitní plán připouští navýšení maximálního počtu RNP, čímž podporuje budoucí rozvoj, inovace a umožňuje přizpůsobení specifickým

provozům. Ve všech případech je však nutné brát ohled na charakter území.

Připomínka

ID 3036121

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 1 / Připomínka (12/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 010: Plošné zrušení všech zahrádkářských osad a změna jejich pozemků na transformační území**

Transformace zahrádkářských osad Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlé plochy zahrádkářských osad na území Prahy. Navrhujeme všechny zahrádkářské osady změnit na transformační plochy a ty v majetku města využít pro výstavbu městských bytů.

Historický kontext: Zahrádkářské osady vznikaly na tehdejších periferiích města jako dočasné využití pozemků s jasným předpokladem budoucí zástavby.

Současná situace:

Nepřípustná privatizace veřejného prostoru: Rozsáhlé plochy městského majetku jsou dlouhodobě pronajímány uzavřenému spolku s vysokými bariérami vstupu pro nové zájemce a skutečnými bariérami pro pěší.

Neefektivní využití: Zahrádkářské osady mají minimální hustotu využití v době, kdy Praha čelí akutnímu nedostatku bytů

Klimatická krize: Argumentace “zelení” je zavádějící - kompaktní městská zástavba s parky je ekologičtější než privátní rekreace, kterou zahrádkářské osady fakticky reprezentují

Sociální nespravedlnost: Privilegium těch, kdo už mají přístup k zahrádkám, na úkor těch, kdo potřebují bydlení

Navrhované řešení: Všechny zahrádkářské osady na území Prahy změnit na transformační plochy s parametry městské zástavby. U pozemků v majetku města:

Přednostní využití pro výstavbu městských bytů

Kompaktní bloková zástavba s integrovanými veřejnými parky a zelení dostupnou všem Výšková hladina minimálně 4-5 podlaží

Zachování části zeleně jako veřejné parky, nikoliv soukromé zahrádky

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 010: Plošné zrušení všech zahrádkářských osad a změna jejich pozemků na transformační území

Transformace zahrádkářských osad Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlé plochy zahrádkářských osad na území Prahy. Navrhujeme všechny zahrádkářské osady změnit na transformační plochy a ty v majetku města využít pro výstavbu městských bytů.

Historický kontext: Zahrádkářské osady vznikaly na tehdejších periferiích města jako dočasné využití pozemků s jasným předpokladem budoucí zástavby.

Současná situace:

Nepřípustná privatizace veřejného prostoru: Rozsáhlé plochy městského majetku jsou dlouhodobě pronajímány uzavřenému spolku s vysokými bariérami vstupu pro nové zájemce a skutečnými bariérami pro pěší.

Neefektivní využití: Zahrádkářské osady mají minimální hustotu využití v době, kdy Praha čelí akutnímu nedostatku bytů

Klimatická krize: Argumentace “zelení” je zavádějící - kompaktní městská zástavba s parky je ekologičtější než privátní rekreace, kterou zahrádkářské osady fakticky reprezentují

Sociální nespravedlnost: Privilegium těch, kdo už mají přístup k zahrádkám, na úkor těch, kdo potřebují bydlení

Navrhované řešení: Všechny zahrádkářské osady na území Prahy změnit na transformační plochy s parametry městské zástavby. U pozemků v majetku města:

Přednostní využití pro výstavbu městských bytů

Kompaktní bloková zástavba s integrovanými veřejnými parky a zelení dostupnou všem Výšková hladina minimálně 4-5 podlaží

Zachování části zeleně jako veřejné parky, nikoliv soukromé zahrádky

Odůvodnění: V době bytové a klimatické krize je neudržitelné rezervovat rozsáhlé plochy zastavěného území pro exkluzivní využití minority obyvatel. Zahrádkářské osady představují nejhorší formu využití městského prostoru - nízkou hustotu, privatizaci veřejného majetku a bariéry vstupu. Skutečně ekologické řešení znamená kompaktní městskou zástavbu s veřejnými parky dostupnými všem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Zahrádkové osady jsou v MPP stabilizovány jako specifická forma městské rekreace a součást městské přírody, podílí se na charakteru nestavebních lokalit a bloků, prostupnosti a retenční schopnosti území. Paušální transformace by byla v rozporu s koncepcí městské přírody a komplexním pojetím rekreace ve městě.

K prověření a celkové revizi vymezení zahrádkových osad v návrhu MPP došlo již na základě výsledků společného jednání - viz podrobněji Revize zahrádkových osad, příloha č. 2 kapitoly 1 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036122

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 1 / Připomínka (13/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 011: Plošný upzoning, navýšení patrovosti v okruhu 500m od každé stanice metra a vlakových nádraží na území města. Upzoning v okolí stanic metra a železnice. Navrhujeme zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech současných a plánovaných stanic pražského metra a železničních stanic/zastávek. Toto opatření maximalizuje využití nejcennější dopravní infrastruktury a vytvoří jasná pravidla bránící spekulacím s pozemky.

Princip upzoningu: V definovaném okruhu 500m od stanic se automaticky umožňuje vyšší intenzita zástavby než v současném stavu:

Minimální výšková hladina 5-6 podlaží v obytných zónách
Minimální hustota zalidnění 200 obyvatel/hektar u nové výstavby
Povolení nástaveb a přístaveb stávajících budov

Automatické povolení smíšeného využití s občanskou vybaveností v parterech

Rozsah působnosti: Upzoning se vztahuje na:

Všechny stanice metra linek A, B, C a plánované linky D
Všechny železniční stanice a zastávky na území Prahy

Plánované stanice tratí metra a železnice S, pokud je jejich realizace zajištěna v závazných koncepcích
Co nejširší oblast kolem stanic - nikoli jen vybrané parcely, aby se minimalizovala možnost spekulace

Výjimky, upzoning se nevztahuje na: Památkové rezervace
a ochranná pásma národních kulturních památek
Zvláště chráněná území

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 011: Plošný upzoning, navýšení patrovosti v okruhu 500m od každé stanice metra a vlakových nádraží na území města
Upzoning v okolí stanic metra a železnice
Navrhujeme zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech současných a plánovaných stanic pražského metra a železničních stanic/zastávek. Toto opatření maximalizuje využití nejcennější dopravní infrastruktury a vytvoří jasná pravidla bránící spekulacím s pozemky.

Princip upzoningu: V definovaném okruhu 500m od stanic se automaticky umožňuje vyšší intenzita zástavby než v současném stavu:

Minimální výšková hladina 5-6 podlaží v obytných zónách
Minimální hustota zalidnění 200 obyvatel/hektar u nové výstavby
Povolení nástaveb a přístaveb stávajících budov

Automatické povolení smíšeného využití s občanskou vybaveností v parterech

Rozsah působnosti: Upzoning se vztahuje na:

Všechny stanice metra linek A, B, C a plánované linky D
Všechny železniční stanice a zastávky na území Prahy

Plánované stanice tratí metra a železnice S, pokud je jejich realizace zajištěna v závazných koncepcích
Co nejširší oblast kolem stanic - nikoli jen vybrané parcely, aby se minimalizovala možnost spekulace

Výjimky, upzoning se nevztahuje na: Památkové rezervace a ochranná pásma národních kulturních památek
Zvláště chráněná území

Odůvodnění: Transit-oriented development je základním principem udržitelného rozvoje měst. Praha investovala miliardy korun do metra a železniční infrastruktury, ale nedokáže jejich potenciál využít kvůli restriktivnímu plánování. Výsledkem je paradox: nejdražší dopravní infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní zástavbu, zatímco lidé jsou vytlačováni na periferie bez kvalitní dopravy.

Široký rozsah upzoningu je klíčový pro zabránění spekulacím. Pokud by se upzoning vztahoval jen na vybrané parcely, vlastníci by získali obrovský neoprávněný zisk na úkor veřejného zájmu. Automatické pravidlo pro širokou oblast vytváří spravedlivé podmínky a jasný signál trhu: u stanic se staví hustě, protože to dává smysl.

Každá koruna investovaná do dopravní infrastruktury by měla být maximalizována koncentrací obyvatel a pracovních míst v její docházkové vzdálenosti. To je evropský standard, který Praha musí převzít.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit

transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3036123

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 1 / Připomínka (14/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 012: Celé okolí Zličína jako transformační plochy**

Metropole Zličín - zrušení stabilizovaných plochNavrhujeme zrušit všechny stabilizované plochy v lokalitě Metropole Zličín a změnit celé území na transformační/rozvojové plochy s parametry odpovídajícími názvu "metropole".

Současný stav:Metropolitní plán stabilizuje značnou část území, které nese název Metropole Zličín. Tato stabilizace je v příkrém rozporu s názvem i potenciálem lokality. Území je dnes tvořeno nízkopodlažní zástavbou, skladovými areály a povrchovými parkovišti.

Potenciál lokality:Dopravní uzel: Stanice metra B Zličín, železniční stanice, autobusové nádraží, napojení na dálnici D5 Strategická poloha: Západní brána Prahy s vazbou na letiště

Infrastruktura: Existující dopravní infrastruktura světové úrovně

Paradox:Jedna z nejlépe dopravně obsluhovaných lokalit v celé Praze je z velké části stabilizována v nízkointenzivním využití. Skutečná metropole znamená vysokou koncentraci obyvatel a pracovních míst u dopravních uzlů.

Navrhované řešení:Zrušit všechny stabilizované plochy v území Metropole Zličín

Stanovit minimální parametry odpovídající metropolitnímu charakteru:

Výšková hladina minimálně 6-8 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 250 obyvatel/hektar Smíšené využití s kanceláři, obchody a službami

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 012: Celé okolí Zličína jako transformační plochy

Metropole Zličín - zrušení stabilizovaných ploch Navrhujeme zrušit všechny stabilizované plochy v lokalitě Metropole Zličín a změnit celé území na transformační/rozvojové plochy s parametry odpovídajícími názvu "metropole".

Současný stav: Metropolitní plán stabilizuje značnou část území, které nese název Metropole Zličín. Tato stabilizace je v příkrém rozporu s názvem i potenciálem lokality. Území je dnes tvořeno nízkopodlažní zástavbou, skladovými areály a povrchovými parkovišti.

Potenciál lokality: Dopravní uzel: Stanice metra B Zličín, železniční stanice, autobusové nádraží, napojení na dálnici D5 Strategická poloha: Západní brána Prahy s vazbou na letiště

Infrastruktura: Existující dopravní infrastruktura světové úrovně

Paradox: Jedna z nejlépe dopravně obsluhovaných lokalit v celé Praze je z velké části stabilizována v nízkointenzivním využití. Skutečná metropole znamená vysokou koncentraci obyvatel a pracovních míst u dopravních uzlů.

Navrhované řešení: Zrušit všechny stabilizované plochy v území Metropole Zličín

Stanovit minimální parametry odpovídající metropolitnímu charakteru:

Výšková hladina minimálně 6-8 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 250 obyvatel/hektar Smíšené využití s kanceláři, obchody a službami

Odůvodnění: Pokud lokalita nese název Metropole Zličín, měla by tomuto názvu odpovídat i realita. Stabilizace nízkointenzivního využití v jednom z nejlépe dostupných míst Prahy je urbanistickým selháním. Zličín by měl být vzorem transit-oriented developmentu, ukázkou moderní městské čtvrti na dopravním uzlu.

Místo toho plán navrhuje stabilizovat exurbanismus skladů a míst vhodných jen pro natáčení amatérských pornofilmů. To není metropole, to je promarněná příležitost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména úprava hranice lokality a úpravy nastavení výškové regulace, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita komerční vybavenosti Zličín Metropole se strukturou areálů vybavenosti), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí: Název lokality byl odvozen od názvu OC Metropole Zličín, více k pojmenování lokalit viz textová část odůvodnění, kapitola 9, k článku 35.

Připomínka

ID 3036124

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 1 / Připomínka (15/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 013: Zrušit letiště Kbely, změna na transformační plochy**

Zrušení letiště Kbely a transformace na městskou zástavbu: Navrhujeme zrušit rezervaci území pro letiště Kbely a změnit celý areál na transformační plochy pro městskou zástavbu.

Současný stav: Letiště Kbely zabírá desítky hektarů v zastavěném území Prahy s dobrou dostupností městské dopravy. Jeho využití je minimální - slouží převážně pro soukromá letadla a příležitostně vojenské účely, což neodpovídá hodnotě lokality.

Neodůvodněný zábor hobbistů: Marginální využití: Letiště nemá strategický význam pro civilní ani vojenskou dopravu. Soukromé zájmy: Hlavním využitím jsou soukromá letadla minority obyvatel.

Blokace rozvoje: Rozsáhlé území v zastavěné Praze je odňato možnosti výstavby.

Veřejný zájem: Městský zájem není držet plochy pro soukromá letadla v době bytové krize.

Potenciál lokality: Rozloha: Desítky hektarů umožňují vystavět kompletní novou městskou čtvrť. Poloha: Území v zastavěné části Prahy s existující infrastrukturou. Dostupnost: Napojení na městskou dopravní síť.

Kapacita: Možnost výstavby tisíců bytů a pracovních míst.

Navrhované řešení: Zrušit rezervaci území pro letiště.

Změnit celý areál na transformační plochy

Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar Smíšené využití s občanskou vybaveností Zachování části ploch pro veřejné parky

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 013: Zrušit letiště Kbely, změna na transformační plochy

Zrušení letiště Kbely a transformace na městskou zástavbu Navrhujeme zrušit rezervaci území pro letiště Kbely a změnit celý areál na transformační plochy pro městskou zástavbu.

Současný stav: Letiště Kbely zabírá desítky hektarů v zastavěném území Prahy s dobrou dostupností městské dopravy. Jeho využití je minimální - slouží převážně pro soukromá letadla a příležitostně vojenské účely, což neodpovídá hodnotě lokality.

Neodůvodněný zábor hobbistů: Marginální využití: Letiště nemá strategický význam pro civilní ani vojenskou dopravu Soukromé zájmy: Hlavním využitím jsou soukromá letadla minority obyvatel

Blokace rozvoje: Rozsáhlé území v zastavěné Praze je odňato možnosti výstavby

Veřejný zájem: Městský zájem není držet plochy pro soukromá letadla v době bytové krize

Potenciál lokality: Rozloha: Desítky hektarů umožňují vystavět kompletní novou městskou čtvrť Poloha: Území v zastavěné části Prahy s existující infrastrukturou Dostupnost: Napojení na městskou dopravní síť

Kapacita: Možnost výstavby tisíců bytů a pracovních míst

Navrhované řešení: Zrušit rezervaci území pro letiště

Změnit celý areál na transformační plochy

Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar Smíšené využití s občanskou vybaveností Zachování části ploch pro veřejné parky

Odůvodnění: Rezervace rozsáhlého území v zastavěné Praze pro letiště se zanedbatelným provozem a sloužící převážně soukromým

letadlům je v době bytové krize neobhájitelná. Veřejný zájem na dostupném bydlení výrazně převažuje nad zájmem minority vlastníků soukromých letadel. Areál má být využit pro potřeby města - byty, pracovní místa, veřejnou infrastrukturu. To je skutečný veřejný zájem, nikoliv dotování leteckého hobby klubu na úkor rozvoje města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména dílčí

úpravy hranice lokality, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Letiště Kbely se strukturou areálů produkce), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek na transformaci dotčeného území pro městskou zástavbu je v rozporu s nadřazenou dokumentací (ZÚR hl. m. Prahy), která letiště Praha-Kbely vymezuje.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036125

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 1 / Připomínka (16/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 014: Přestavba strahovského stadionu a kolejí, změna na transformační plochy**

Transformace areálu Strahov a studentských kolejíNavrhujeme změnit celý areál Strahov včetně přilehlých studentských kolejí na transformační území s možností zachovat vybrané fragmenty strahovského stadionu. Rozsáhlé území v atraktivní poloze blízko centra má být využito pro městskou zástavbu odpovídající jeho potenciálu.

Současný stav:Areál zahrnuje obrovský nevyužitý stadion, zastaralé studentské koleje a rozsáhlé nevyužité plochy. Celé území má minimální intenzitu zástavby přes svou strategickou polohu.

Potenciál lokality:Poloha: Docházková vzdálenost od Malé Strany, Břevnova a Hradčan Dostupnost: Tramvajové linky, lanová dráha, pěší dostupnost metra, autobusy Rozloha: Desítky hektarů umožňují vystavět kompletní novou městskou čtvrť

Navrhované řešení:Změnit celý areál na transformační území
Umožnit kompaktní městskou zástavbu:

Výšková hladina 6-8 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200-250 obyvatel/hektar Smíšené využití s byty, studentským bydlením, kancelářemi

Možnost zachovat vybrané fragmenty stadionu pro sportovní využití nebo jako připomínku historie

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 014: Přestavba strahovského stadionu a kolejí, změna na transformační plochy

Transformace areálu Strahov a studentských kolejí Navrhujeme změnit celý areál Strahov včetně přilehlých studentských kolejí na transformační území s možností zachovat vybrané fragmenty strahovského stadionu. Rozsáhlé území v atraktivní poloze blízko centra má být využito pro městskou zástavbu odpovídající jeho potenciálu.

Současný stav: Areál zahrnuje obrovský nevyužitý stadion, zastaralé studentské koleje a rozsáhlé nevyužité plochy. Celé území má minimální intenzitu zástavby přes svou strategickou polohu.

Potenciál lokality: Poloha: Docházková vzdálenost od Malé Strany, Břevnova a Hradčan Dostupnost: Tramvajové linky, lanová dráha, pěší dostupnost metra, autobusy Rozloha: Desítky hektarů umožňují vystavět kompletní novou městskou čtvrť

Navrhované řešení: Změnit celý areál na transformační území
Umožnit kompaktní městskou zástavbu:

Výšková hladina 6-8 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200-250 obyvatel/hektar Smíšené využití s byty, studentským bydlením, kancelářemi

Možnost zachovat vybrané fragmenty stadionu pro sportovní využití nebo jako připomínku historie

Odůvodnění: Strahov představuje jednu z největších nevyužitých ploch v atraktivní části Prahy. Obrovský stadion z éry komunismu, který měl sloužit spartakiádám, dnes nemá smysluplnou funkci. V době bytové krize je neudržitelné stabilizovat rozsáhlé nízkointenzivní využití v docházkové vzdálenosti od centra. Strahov by měl být transformován na moderní městskou čtvrť s vysokou kvalitou bydlení a veřejných prostorů. Vybrané části stadionu mohou být zachovány, ale **většina území má sloužit potřebám současného města, nikoliv megalomanským vizím z minulého století, které evidentně zcela selhaly.**

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daných lokalitách, byly zejména dílčí úpravy nastavení výškové regulace a úprava (dílčí redukce) vymezení lokality 709 / Stadion Strahov, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a případně způsobu využití lokalit (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako zastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita rekreační vybavenosti Stadion Strahov se strukturou areálů vybavenosti a zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita občanské vybavenosti Koleje Strahov se strukturou areálů vybavenosti), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v těchto lokalitách může být doplňována městská zástavba ve formě rekreační nebo občanské vybavenosti bez nutnosti vymezení transformačních ploch.

Připomínka

ID 3036126

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 1 / Připomínka (17/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 014: Zrušit stabilizaci depa a garáží Kačerov, změna na transformační území

Transformace areálu depa a garáží Kačerov Navrhujeme změnit celý areál depa a garáží Kačerov na transformační území. Výjimečně dobře dopravně napojená lokalita má být využita pro městskou zástavbu, nikoliv stabilizována v nízkointenzivním technickém využití.

Současný stav: Rozsáhlý areál depa metra, autobusových garáží a parkovišť zabírá desítky hektarů přímo u stanice metra Kačerov. Metropolitní plán navrhuje toto území stabilizovat, což je v příkrém rozporu s potenciálem lokality.

Potenciál lokality: Dopravní uzel: Stanice metra C Kačerov, autobusové linky, napojení na magistrálu Strategická poloha: Jižní brána Prahy s vazbou na D1

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje vystavět tisíce bytů

Navrhované řešení: Změnit celý areál na transformační území
Umožnit kompaktní městskou zástavbu:

Výšková hladina minimálně 7-9 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 250 obyvatel/hektar Smíšené využití s kanceláři a vybaveností

Technické zázemí MHD přesunout do méně hodnotné lokality nebo vyřešit v podzemních patrech

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 014: Zrušit stabilizaci depa a garáží Kačerov, změna na transformační území

Transformace areálu depa a garáží Kačerov Navrhujeme změnit celý areál depa a garáží Kačerov na transformační území. Výjimečně dobře dopravně napojená lokalita má být využita pro městskou zástavbu, nikoliv stabilizována v nízkointenzivním technickém využití.

Současný stav: Rozsáhlý areál depa metra, autobusových garáží a parkovišť zabírá desítky hektarů přímo u stanice metra Kačerov. Metropolitní plán navrhuje toto území stabilizovat, což je v příkrém rozporu s potenciálem lokality.

Potenciál lokality: Dopravní uzel: Stanice metra C Kačerov, autobusové linky, napojení na magistrálu Strategická poloha: Jižní brána Prahy s vazbou na D1

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje vystavět tisíce bytů

Navrhované řešení: Změnit celý areál na transformační území
Umožnit kompaktní městskou zástavbu:

Výšková hladina minimálně 7-9 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 250 obyvatel/hektar Smíšené využití s kanceláři a vybaveností

Technické zázemí MHD přesunout do méně hodnotné lokality nebo vyřešit v podzemních patrech

Odůvodnění: Stabilizace depa a garáží přímo na stanici metra je urbanistickou chybou. Praha investovala miliardy do metra, ale nedokáže využít jeho potenciál tím, že nejcennější pozemky u stanic věnuje technickému zázemí. Každá koruna investovaná do dopravní infrastruktury by měla být maximalizována koncentrací

lidí v její docházkové vzdálenosti. Kačerov by měl být vzorem moderní zástavby na dopravním uzlu, nikoliv stabilizovaným depem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména dílčí úpravy vymezení lokality a nastavení výškové regulace, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Depo a garáže Kačerov se strukturou areálů produkce), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí: vymezení transformační plochy/ploch pro bydlení v dotčené lokalitě není žádoucí, cílem navržených regulativů je zachování flexibility prostorového uspořádání a rozvíjení produkčního využití. I zastavitelné produkční plochy a lokality jsou nutné pro zajištění fungování města.

Připomínka

ID 3036127

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | 1 / Připomínka (18/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 015: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Jižní Město Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 015: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Jižní MěstoZrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty

a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžné praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, a týkající se ochrany stávající veřejné vybavenosti, bylo doupřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umístování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3036128

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | 1 / Připomínka (19/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 016:** Areál Letov změnit na transformační plochy

Transformace areálu LetovNavrhujeme změnit areál Letov ze stabilizovaného na transformační území. Lokalita je dnes využívána pro sklady a výrobu s nízkou přidanou hodnotou, což neodpovídá potřebám a potenciálu města.

Současný stav:Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlý areál Letov, kde dnes převažují sklady, nízkohodnotová výroba a logistické provozy s minimální zaměstnaností a nízkým přínosem pro městskou ekonomiku. Jedná se o extenzivní využití s nízkým stavebním koeficientem a rozsáhlými zpevněnými plochami.

Nevhodné využití pro městské území:

Nízká přidaná hodnota: Sklady a základní výroba nepřinášejí městu kvalitní pracovní místa Minimální zaměstnanost: Skladové provozy vytvářejí minimum pracovních příležitostí na hektar Plýtvání prostorem: Extenzivní zástavba s velkými zpevněnými plochami

Degradace okolí: Skladové a výrobní provozy negativně ovlivňují okolní čtvrti

Potenciál lokality:Poloha: Část Prahy s existující městskou infrastrukturou

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje transformaci na kvalitní městskou čtvrť Dostupnost: Napojení na městskou dopravu

Navrhované řešení:Změnit areál ze stabilizovaného na transformační území Umožnit dva scénáře transformace:

Varianta A - Moderní průmysl a služby: Technologické parky, lehká výroba, výzkumná centra Vysoká zaměstnanost a přidaná hodnota

Minimální výšková hladina 4-5 podlaží

Varianta B - Smíšená městská zástavba: Kombinace bydlení, kanceláří a moderních služeb Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar

Odůvodnění: Sklady a nízkohodnotová výroba nemají v Praze místo. Toto využití patří na periferie nebo mimo město.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 016: Areál Letov změnit na transformační plochy

Transformace areálu Letov Navrhujeme změnit areál Letov ze stabilizovaného na transformační území. Lokalita je dnes využívána pro sklady a výrobu s nízkou přidanou hodnotou, což neodpovídá potřebám a potenciálu města.

Současný stav: Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlý areál Letov, kde dnes převažují sklady, nízkohodnotová výroba a logistické provozy s minimální zaměstnaností a nízkým přínosem pro městskou ekonomiku. Jedná se o extenzivní využití s nízkým stavebním koeficientem a rozsáhlými zpevněnými plochami.

Nevhodné využití pro městské území:

Nízká přidaná hodnota: Sklady a základní výroba nepřinášejí městu kvalitní pracovní místa Minimální zaměstnanost: Skladové provozy vytvářejí minimum pracovních příležitostí na hektar Plýtvání prostorem: Extenzivní zástavba s velkými zpevněnými plochami

Degradace okolí: Skladové a výrobní provozy negativně ovlivňují okolní čtvrti

Potenciál lokality: Poloha: Část Prahy s existující městskou infrastrukturou

Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje transformaci na kvalitní městskou čtvrť Dostupnost: Napojení na městskou dopravu

Navrhované řešení: Změnit areál ze stabilizovaného na transformační území Umožnit dva scénáře transformace:

Varianta A - Moderní průmysl a služby: Technologické parky, lehká výroba, výzkumná centra Vysoká zaměstnanost a přidaná hodnota

Minimální výšková hladina 4-5 podlaží

Varianta B - Smíšená městská zástavba: Kombinace bydlení, kanceláří a moderních služeb Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar

Odůvodnění: Sklady a nízkohodnotová výroba nemají v Praze místo. Toto využití patří na periferie nebo mimo město.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména úprava hranice lokality, úpravy nastavení výškové regulace, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se stability (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita Letov se strukturou areálů produkce), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že cílem navržených regulativů pro lokalitu 600 / Letov je rozvíjení produkčního využití. Dle odst. 2 čl. 62 je v zastavitelné produkční lokalitě a ploše "přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, a městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu." Tzn. regulativy MPP umožňují uvedenou variantu A - moderní průmysl a služby.

Praha má nedostatek ploch pro produkční využití, zastavitelné produkční lokality a plochy jsou pro fungování města důležité a nemělo by docházet k jejich přeměně na rezidenční čvrti - viz podrobněji textová část odůvodnění, kapitola 9 k článku 62.

Připomínka

ID 3036129

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | 1 / Připomínka (20/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 017: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Prosek**

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 017: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Prosek

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžné praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umístování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3036130

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | 1 / Připomínka (21/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 018: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Ďáblice**

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 018: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Ďáblice

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti

Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepripouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžné praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu se připomínka týká dotčených ploch výškové regulace v lokalitě 506 / Sídliště Ďáblice částečně též vybraných ploch v lokalitách: 113 / Staré Kobylisy, 311 / Nad Mazankou a 699 / Akademie věd I.

Lokality 113 a 311 jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, stabilizované, obytné lokality, první uvedená s heterogenní strukturou, druhá se strukturou zahradního města, čl. 103 odst. 3 se zde neuplatní. Pravidla výškové regulace pro budovy občanské vybavenosti se zde řídí dle čl. 103 odst. 2 - v odůvodněných případech lze překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvýše však o 2 RNP, a jen pokud není v rozporu s charakterem území, v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné v případě umísťování těchto budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

V lokalita 699 je v MPP vymezena jako zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita občanské vybavenosti se strukturou areálů vybavenosti, čl. 103 odst. 3 se zde neuplatní. Výšková regulace se zde též řídí dle čl. 98 ve spojení s čl. 103 odst. 2

Připomínka

ID 3036131

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 116, 209, 511, 702, 894, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | 1 / Připomínka (22/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 019: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Bohnice

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 019: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Bohnice

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umístování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3036132

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | 1 / Připomínka (23/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 020: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Červený Vrch

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 020: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Červený Vrch

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu se připomínka týká dotčených ploch výškové regulace v lokalitě 513 / Sídliště Červený Vrch a částečně i ploch v lokalitě 120 / Kladenská. Lokalita 120 je v MPP vymezena jako zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou heterogenní, na dotčené plochy stávající veřejné vybavenosti se čl. 103 odst. 3 nevztahuje, řídí se čl. 103 odst. 2 - v odůvodněných případech lze překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvýše však o 2 RNP, a jen pokud není v rozporu s charakterem území, v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné v případě umísťování těchto budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Připomínka

ID 3036133

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | 1 / Připomínka (24/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 021: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Petřiny

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 021: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Petřiny

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu se připomínka týká dotčených ploch výškové regulace v lokalitě 515 / Sídliště Petřiny s výjimkou jedné plochy v lokalitě 193 / Na Větrníku. Lokalita 193 je v MPP vymezena jako zastavitelná, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou heterogenní, na dotčenou plochu stávající veřejné vybavenosti se čl. 103 odst. 3 nevztahuje, řídí se čl. 103 odst. 2 - v odůvodněných případech lze překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvýše však o 2 RNP, a jen pokud není v rozporu s charakterem území, v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné v případě umísťování těchto budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Připomínka

ID 3036134

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | 1 / Připomínka (25/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 022: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Řepy

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 022: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Řepy

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kancelářemi Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžné praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo doupřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3036135

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | 1 / Připomínka (26/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 023: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Lužiny

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 023: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Lužiny

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti Navrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav: Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu: Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení: Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kancelářemi Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení: Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění: Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnén, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umístování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3036136

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | 1 / Připomínka (27/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 024: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Nové Butovice**

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřípouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 024: Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenosti, Sídliště Nové Butovice

Zrušení výškových omezení u areálů veřejné vybavenostiNavrhujeme zrušit výšková omezení u areálů veřejné vybavenosti, která blokují jejich budoucí zástavbu nad rámec současné výšky (typicky 2-4 podlaží). Veřejná vybavenost má být integrována do městské struktury, nikoliv izolována v nízkých oplocených areálech.

Současný stav:Metropolitní plán u mnoha areálů veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní zařízení, úřady) nejen stanoví veřejnou funkci, ale zároveň nepřipouští budoucí zástavbu vyšší než je současná výška. Výsledkem jsou rozsáhlé jednopodlažní nebo dvoupodlažní areály, které plýtvají plochou a vytvářejí bariéry uprostřed sídlišť.

Problém současného přístupu:Plýtvání plochou: Jednopodlažní školy a školky zabírají násobně větší plochu než by bylo nutné Oplocené areály: Veřejná vybavenost vytváří mrtvé zóny a bariéry v městské struktuře Ztracený potenciál: Nad veřejnou vybaveností nelze postavit byty, které město potřebuje

Suburbanismus na sídlištích: Areálové řešení z éry socialismu dnes brání efektivnímu využití území

Navrhované řešení:Zrušit všechna výšková omezení vázaná na současnou výšku u areálů veřejné vybavenosti Zachovat požadavek na veřejnou funkci, ale umožnit její integraci do vyšší zástavby Preferovat model: veřejná vybavenost v přízemí + nadzemní podlaží s byty nebo kanceláři Stanovit minimální výškovou hladinu odpovídající okolní zástavbě (minimálně 4-5 podlaží)

Příklady správného řešení:Školka v přízemí bytového domu místo samostatného oploceného areálu Poliklinika v parteru s byty v nadzemních podlažích

Úřad v přízemí smíšené budovy

Odůvodnění:Areálové řešení veřejné vybavenosti je pozůstatek sídlištní deurbanizace a socialistického plánování. Moderní město

integruje veřejné funkce do městské struktury - školky jsou v přízemích bytových domů, zdravotní zařízení sdílejí budovy s byty a kanceláři. To šetří plochu, zvyšuje bezpečnost (více lidí = více očí na ulici), snižuje náklady na infrastrukturu a vytváří živou městskou tkáň.

V době bytové krize je absurdní blokovat zástavbu nad školkami a školami pouze proto, že současná budova má jedno podlaží. Veřejná vybavenost musí zůstat, ale nad ní má být možné stavět to, co město potřebuje. Po vzoru běžná praxe ve všech úspěšných evropských městech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnén, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání vztahující se k ochraně stávající veřejné vybavenosti, bylo dopřesnění znění čl. 149 včetně doplnění možnosti umísťování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury, tj. nikoliv úprava stanovených regulativů výškové regulace v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (čl. 103 odst. 3), stejně tak nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání umožnění bytové funkce v případných nástavbách těchto budov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že účelem výškového omezení v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti v modernistické struktuře je zohlednění a zachování principu dvou výškových hladin, který je pro modernistickou strukturu typický a v MPP je stanoven jako zásada prostorového uspořádání pro tuto strukturu (viz čl. 47).

Dle čl. 103 odst. 3 je možné stávající budovy v plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Pozn.: dle zákresu (dotčené plochy výškové regulace v lokalitě 527 / Sídliště Nové Butovice) se připomínka týká v nejvýchodnější části budovy č. p. 2176, k.ú. Stodůlky. Nejedná se o budovu stávající občanské nebo komerční vybavenosti, návrh MPP zde stávající veřejnou vybavenost nevymezuje (dle evidence KN jde o stavbu technického vybavení), a je součástí zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Výškové omezení dle čl. 103 odst. 3 se na tuto budovu nevztahuje.

Připomínka

ID 3036137

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | 1 / Připomínka (28/37)

Vyjádření**PŘIPOMÍNKA 025: Zrušení tenisových areálů Štvanice**

Zrušení tenisového areálu Štvanice a vytvoření veřejného parkuNavrhujeme zrušit tenisový areál na Štvanici a změnit území na veřejný park přístupný všem obyvatelům. Uzavřený sportovní areál s mimořádně omezeným využitím privatizuje cenné veřejné prostranství v centru města. Architektura stadionu je zanedbaná, zároveň odmítáme plýtvání veřejných zdrojů na soukromé hobby.

Současný stav:Štvanice - ostrov v centru Prahy s unikátní polohou mezi Holešovicemi a Karlínem - je z velké části okupována uzavřeným tenisovým areálem sloužícím pouze úzkému okruhu členů tenisového klubu.

Problémy:Privatizace veřejného prostoru: Rozsáhlé území v centru města slouží exkluzivně minoritě Minimální využití: Tenisové kurty jsou využívány pouze občasně

Bariéra: Oplocený areál vytváří mrtvou zónu uprostřed jinak atraktivního ostrova Nespravedlnost: Veřejný pozemek v centru slouží zájmovému spolku

Potenciál lokality:Poloha: Ostrov v centru Prahy s výjimečným potenciálem pro veřejný prostor Dostupnost: Docházková vzdálenost z Holešovic i Karlína

Veřejná potřeba: Praha trpí nedostatkem kvalitních veřejných parků v centru

Navrhované řešení:Zrušit tenisový areál a vytvořit veřejný park přístupný všem Zachovat část ploch pro veřejně přístupné sportovní

aktivity Doplnit kvalitní veřejný prostor se zelení a vybavením
Zpřístupnit celý ostrov

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 025: Zrušení tenisových areálů Štvanice

Zrušení tenisového areálu Štvanice a vytvoření veřejného parkuNavrhujeme zrušit tenisový areál na Štvanici a změnit území na veřejný park přístupný všem obyvatelům. Uzavřený sportovní areál s mimořádně omezeným využitím privatizuje cenné veřejné prostranství v centru města. Architektura stadionu je zanedbaná, zároveň odmítáme plýtvání veřejných zdrojů na soukromé hobby.

Současný stav:Štvanice - ostrov v centru Prahy s unikátní polohou mezi Holešovicemi a Karlínem - je z velké části okupována uzavřeným tenisovým areálem sloužícím pouze úzkému okruhu členů tenisového klubu.

Problémy:Privatizace veřejného prostoru: Rozsáhlé území v centru města slouží exkluzivně minoritě Minimální využití: Tenisové kurty jsou využívány pouze občasně

Bariéra: Oplocený areál vytváří mrtvou zónu uprostřed jinak atraktivního ostrova Nespravedlnost: Veřejný pozemek v centru slouží zájmovému spolku

Potenciál lokality:Poloha: Ostrov v centru Prahy s výjimečným potenciálem pro veřejný prostor Dostupnost: Docházková vzdálenost z Holešovic i Karlína

Veřejná potřeba: Praha trpí nedostatkem kvalitních veřejných parků v centru

Navrhované řešení:Zrušit tenisový areál a vytvořit veřejný park přístupný všem Zachovat část ploch pro veřejně přístupné sportovní aktivity Doplnit kvalitní veřejný prostor se zelení a vybavením Zpřístupnit celý ostrov

Odůvodnění:Privatizace cenného veřejného prostoru v centru města pro exkluzivní tenisový klub je neodpuštělná. Štvanice má sloužit všem obyvatelům Prahy, nikoliv úzkému okruhu členů sportovního spolku. Veřejný zájem na kvalitním veřejném prostoru přístupném všem výrazně převažuje nad zájmem minority na uzavřeném sportovním areálu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavek na zrušení tenisového areálu na Štvanici a změnu na veřejný park nebude do MPP zapracován. Území je v projednané verzi návrhu MPP vymezeno jako stabilizovaná plocha stávající rekreační vybavenosti a nejde o měněnou část návrhu. Jedná se o stávající funkční sportovní areál s dlouhou tradicí, který MPP potvrzuje, v evidenci Katastru nemovitostí je způsob využití dotčených pozemků - sportoviště a rekreační plocha.

Připomínka

ID 3036138

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | 1 / Připomínka (29/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 027: Zrušení stadionu pro chrtí závody/zápasy, změna na transformační území

Zrušení stadionu pro chrtí závody a změna na transformační územíNavrhujeme zrušit stadion pro chrtí závody/zápasy a změnit území na transformační plochu pro městskou zástavbu. Rozsáhlý areál sloužící pro pochybnou zábavu spojenou s týráním zvířat má být využit pro potřeby města. Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlý areál stadionu pro chrtí závody, který slouží úzké skupině zájemců o tuto aktivitu. Areál zabírá cenné městské území pro účely, které jsou nejen marginální, ale i eticky problematické.

Problémy:Týrání zvířat: Chrtí závody a zápasy představují formu týrání zvířat pro zábavu

Veřejný prostor: Pokud si někdo chce týrat zvířata, ať to dělá ve sklepě, ne na stadionu

Minimální využití: Stadion je využíván pouze příležitostně úzkou skupinou zájemců o týrání zvířat Plýtvání plochou: Rozsáhlý areál v době bytové krize slouží pochybné zábavě

Veřejný zájem: Městský zájem není podporovat aktivity spojené s utrpením zvířat

Potenciál lokality:Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje výstavbu stovek bytů Městská poloha: Území s existující infrastrukturou Dostupnost: Napojení na městskou dopravní síť

Navrhované řešení:Zrušit stadion pro chrtí závody

Změnit území na transformační plochu Umožnit městskou zástavbu:

Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar Smíšené využití s občanskou vybaveností

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 027: Zrušení stadionu pro chrtí závody/zápasy, změna na transformační území

Zrušení stadionu pro chrtí závody a změna na transformační území Navrhujeme zrušit stadion pro chrtí závody/zápasy a změnit území na transformační plochu pro městskou zástavbu. Rozsáhlý areál sloužící pro pochybnou zábavu spojenou s týráním zvířat má být využit pro potřeby města. Metropolitní plán stabilizuje rozsáhlý areál stadionu pro chrtí závody, který slouží úzké skupině zájemců o tuto aktivitu. Areál zabírá cenné městské území pro účely, které jsou nejen marginální, ale i eticky problematické.

Problémy: Týrání zvířat: Chrtí závody a zápasy představují formu týrání zvířat pro zábavu

Veřejný prostor: Pokud si někdo chce týrat zvířata, ať to dělá ve sklepě, ne na stadionu

Minimální využití: Stadion je využíván pouze příležitostně úzkou skupinou zájemců o týrání zvířat Plýtvání plochou: Rozsáhlý areál v době bytové krize slouží pochybné zábavě

Veřejný zájem: Městský zájem není podporovat aktivity spojené s utrpením zvířat

Potenciál lokality: Rozloha: Rozsáhlé území umožňuje výstavbu stovek bytů Městská poloha: Území s existující infrastrukturou Dostupnost: Napojení na městskou dopravní síť

Navrhované řešení: Zrušit stadion pro chrtí závody

Změnit území na transformační plochu Umožnit městskou zástavbu:

Výšková hladina 5-7 podlaží

Hustota zalidnění minimálně 200 obyvatel/hektar Smíšené využití s občanskou vybaveností

Odůvodnění: V 21. století nemá Praha rezervovat veřejné pozemky pro aktivity spojené s týráním zvířat. Chrtí závody a zápasy jsou

formou zábavy založené na utrpení, to není veřejný zájem, který by si zasloužil ochranu v územním plánu. V době bytové krize je absurdní stabilizovat rozsáhlý areál pro marginální aktivitu, která

navíc porušuje základní principy ochrany zvířat. Veřejný zájem na dostupném bydlení výrazně převažuje nad zájmem minority na veřejném týrání zvířat.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán nestabilizuje konkrétní využití, území je součástí lokality rekreační vybavenosti sdružující více sportovních či rekreačních ploch. Toto vymezení v nebylo po veřejném projednání v návrhu MPP upraveno,

a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3036139

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | 1 / Připomínka (30/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 028: Transformace polí na Dívčích Hradech na
Transformační plochu

Transformace polí na Dívčích Hradech na Transformační plochu

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v blízkosti trasy metra B jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v blízkosti metra B (nepříliš vzdálené od centra města) slouží jako pole a louky pro koně. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení

v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Prokopského údolí. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým doježděním.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí

v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 028: Transformace polí na Dívčích Hradech na Transformační plochu

Transformace polí na Dívčích Hradech na Transformační plochu

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v blízkosti trasy metra B jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v blízkosti metra B (nepříliš vzdálené od centra města) slouží jako pole a louky pro koně. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení

v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Prokopského údolí. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména změna využití jižní části nezastavitelné transformační plochy (původní označení 412/926/5378) z přírodní na rekreační, která nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti a stability lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita se strukturou zemědělské krajiny v rovině, včetně individuálního regulativu využití území omezující umístování staveb, zařízení a jiných opatření v této lokalitě - viz podrobněji KLZ 300/Využití území), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součásti enkláv otevřené krajiny, nebo krajinného rozhraní se specifickým cílovým charakterem

nezastavitelných lokalit. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Blízkost metra či centra sama o sobě nezakládá důvod ke změně charakteru lokality. Vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku.

Změna na zastavitelné rozvojové plochy by znamenala značný zábor zemědělské půdy (zčásti I. třídy ochrany).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních

hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036140

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | 1 / Připomínka (31/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 029: Transformace polí na Vidouli na Transformační plochu

Transformace polí na Vidouli na Transformační plochu Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v blízkosti trasy metra B jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby veliké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v blízkosti metra B (nepříliš vzdálené od centra města) slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Přírodního parku Košíře-Motol. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 029: Transformace polí na Vidouli na Transformační plochu

Transformace polí na Vidouli na Transformační plochu Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v blízkosti trasy metra B jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v blízkosti metra B (nepříliš vzdálené od centra města) slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Přírodního parku Košíře-Motol. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byly zejména úprava/upřesnění znění individuálního regulativu stanoveného pro nezastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím (413/899/9009), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Vidoule se strukturou krajiny výrazných vrchů), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součástí enkláv otevřené krajiny se specifickým cílovým charakterem nezastavitelných lokalit. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Blízkost metra či centra sama o sobě nezakládá důvod ke změně charakteru lokality. Vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku.

Vymezení lokality 899 / Vidoule jako nezastavitelné je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR hl. m. Prahy). Změna na zastavitelné rozvojové plochy by znamenala značný zábor zemědělské půdy (byť nižší bonity, resp. třídy ochrany) a částečně i zábor lesních pozemků.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu continuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036141

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | 1 / Připomínka (32/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 030: Transformace polí v Trojmezí z nezastavitelného území na transformační plochu

Transformace polí v Trojmezí z nezastavitelného území na Transformační plochuMetropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v Trojmezí jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav:Území v Trojmezí vzniklo jako “zbytkový prostor” okolní výstavby. V současnosti slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Hostivařský lesopark. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem. V okolí je už několik lesoparků, jejich role by měla být posílena koncentrací zdrojů, ne přidáním dalšího lesoparku na úkor rozvoje.

Nesoulad s prioritami města:Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:Část Trojmezí, na které se nyní nacházejí pole a zahradkářská kolonie, by měla být překlasifikována na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako

jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 030: Transformace polí v Trojmezí z nezastavitelného území na transformační plochu

Transformace polí v Trojmezí z nezastavitelného území na Transformační plochu Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole v Trojmezí jako nezastavitelnou plochu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v Trojmezí vzniklo jako “zbytkový prostor” okolní výstavby. V současnosti slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o rovné území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Hostivařský lesopark. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem. V okolí je už několik lesoparků, jejich role by měla být posílena koncentrací zdrojů, ne přidáním dalšího lesoparku na úkor rozvoje.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Část Trojmezí, na které se nyní nacházejí pole a zahradkářská kolonie, by měla být překlasifikována na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané lokalitě, byla zejména úprava hierarchické úrovně parku Trojmezí a úprava vymezení (rozšíření na celou lokalitu) nezastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím (413/915/9062), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, transformační, rekreační lokalita Trojmezí se strukturou leso-zemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součást enkláv otevřené krajiny. Plní funkce rekreace, ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako

zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi. Vymezení lokality 915 / Trojmezí jako nezastavitelné je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR hl. m. Prahy).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do

31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036142

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | 1 / Připomínka (33/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 031: Transformace golfových hřišť na Transformační plochy

Transformace golfových hřišť na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje golfová hřiště na území Prahy jako nezastavitelné plochy. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokalit a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby městské čtvrti.

Současný stav: Na území Prahy se nachází řada rozsáhlých golfových hřišť v lokalitách s vysokým potenciálem pro rozvoj. Golfová hřiště patří mezi nejméně efektivně využívaná území s nízkým počtem uživatelů na pochu a vysokými náklady na provoz (vč. nároků na závlahu). Dá se předpokládat, že většina golfových hřišť by přirozeně prošla transformací na efektivnější využití, pokud by to majitelům těchto pozemků bylo umožněno.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Veškerá golfová hřiště na území Prahy by měla být překlasifikována na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Jedná se například o hřiště v Motole, Modřanech, Vinoři, Hostivaři a na Černém Mostě. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 031: Transformace golfových hřišť na Transformační plochy

Transformace golfových hřišť na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje golfová hřiště na území Prahy jako nezastavitelné plochy. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokalit a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby městské čtvrti.

Současný stav: Na území Prahy se nachází řada rozsáhlých golfových hřišť v lokalitách s vysokým potenciálem pro rozvoj. Golfová hřiště patří mezi nejméně efektivně využívaná území s nízkým počtem uživatelů na pochu a vysokými náklady na provoz (vč. nároků na závlahu). Dá se předpokládat, že většina golfových hřišť by přirozeně prošla transformací na efektivnější využití, pokud by to majitelům těchto pozemků bylo umožněno.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Veškerá golfová hřiště na území Prahy by měla být překlasifikována na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Jedná se například o hřiště v Motole, Modřanech, Vinoři, Hostivaři a na Černém Mostě. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Parková sportoviště vymezená v zastavitelném území jsou stabilizována jako specifická forma rekreace ve městě, podílí se na charakteru nestavebních lokalit a městských parků. Jejich paušální transformace na obytné plochy by byla neuváženou změnou charakteru těchto území, jež se podílejí na kvalitě života ve městě, které má vhodnější místa pro zvýšení obytného potenciálu.

Parková sportoviště v otevřené krajině přispívají k rekreační funkci a ekologické stabilitě, často jsou součástí krajinného rozhraní. MPP vychází z principu nerozšiřování zastavitelného území do otevřené krajiny a zohledňuje veřejný zájem ochrany ZPF. Změna na zastavitelné rozvojové plochy by znamenala značný zábor zemědělské půdy a odklon od koncepce kompaktního města.

Připomínka

ID 3036143

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 38

Název | 1 / Připomínka (34/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 032: Transformace polí a luk na Vypichu, Bílé Hoře a Pod Ladronkou z nezastavitelných území na Transformační plochy

Transformace polí a luk na Vypichu, Bílé Hoře a Pod Ladronkou z nezastavitelných území na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole a louky v blízkosti Vypichu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území Vypichu slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Ladronka, Motolský háj a Hvězda. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 032: Transformace polí a luk na Vypichu, Bílé Hoře a Pod Ladronkou z nezastavitelných území na Transformační plochy

Transformace polí a luk na Vypichu, Bílé Hoře a Pod Ladronkou z nezastavitelných území na Transformační plochy Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole a louky v blízkosti Vypichu. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Území Vypichu slouží jako pole a nevyužívané louky. Jedná se o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Ladronka, Motolský háj a Hvězda. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daných lokalitách, byly zejména vymezení plochy les na lesních pozemcích severně od navrženého koridoru Břevnovské radiály v lokalitě Motolský háj, vymezení návrhového prvku technické infrastruktury –Sběrný dvůr Vypich, doplnění koridoru Břevnovské radiály v proměnné šířce včetně VPS v úseku Vypich-Malovanka, vymezení územní rezervy pro trasu metra S v úseku nemocnice Motol-Zličín, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, způsobu využití a případně stability dotčených lokalit (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako: zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Ladronka, Pod Ladronkou, Bělohorská pláň se strukturou parkového prostranství; zastavitelná nestavební, transformační, rekreační lokalita Motolský háj se strukturou parkového lesa), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené lokality jsou metropolitním parkem (Ladronka a Pod Ladronkou), neboj čtvrtovým parkem (Motolský háj, Bělohorská pláň), a jsou součástí městské přírody. Plošné nahrazení takového prvku obytnou zástavbou by bylo v rozporu s koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a neuváženým zásahem do stávající struktury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036144

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Název | 1 / Připomínka (35/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 033: Rozšíření transformačního území Areálu Běchovice o přilehlá pole a louky

Rozšíření transformačního území Areálu Běchovice o přilehlá pole a louky

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole a louky v blízkosti transformačního území Areálu Běchovice jako nezastavitelná. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby velké nové městské čtvrti.

Současný stav: Areál Běchovice má vysoký potenciál pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Xaverovský háj. Pro ucelenější výstavbu, která by umožnila vznik kvalitní městské čtvrti propojené s existujícími městskými útvary by bylo vhodné do transformačního území zahrnout i přilehlá pole a louky mezi Areálem Běchovice a čtvrtí Běchovice.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé pole a louky v okolí Areálu Běchovice by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních

ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 033: Rozšíření transformačního území Areálu Běchovice o přilehlá pole a louky

Rozšíření transformačního území Areálu Běchovice o přilehlá pole a louky

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlá pole a louky v blízkosti transformačního území Areálu Běchovice jako nezastavitelná. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby veliké nové městské čtvrti.

Současný stav: Areál Běchovice má vysoký potenciál pro kvalitní městskou výstavbu, jejíž obyvatelé by získali bydlení v bezprostřední blízkosti cenné veřejné zeleně Xaverovský háj. Pro ucelenější výstavbu, která by umožnila vznik kvalitní městské čtvrti propojené s existujícími městskými útvary by bylo vhodné do transformačního území zahrnout i přilehlá pole a louky mezi Areálem Běchovice a čtvrtí Běchovice.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé pole a louky v okolí Areálu Běchovice by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území daných lokalit, byla zejména dílčí úprava vymezení hranice lokalit - mírné rozšíření zastavitelné lokality Areály Běchovice v jihovýchodní části a vymezení nezastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím a cílovou charakteristikou plochy: louka a pastvina, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití dotčených částí daných lokalit (uvedené lokality byly vymezeny a opakovaně projednány jako nezastavitelná, stabilizovaná, přírodní lokalita Dolní Počernice – Újezd nad Lesy se strukturou leso-zemědělské krajiny; nezastavitelná, stabilizovaná, přírodní lokalita Vidrholec a Xaverovský háj se strukturou lesní krajiny v rovině; nezastavitelná, transformační, rekreační lokalita Kyje – Horní Počernice se strukturou leso-zemědělské krajiny.), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná

o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že rozšiřování zastavitelných ploch v dotčeném území by bylo v rozporu s limity využití území (ÚSES, zvláště chráněné území ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., přírodní park, ochrana ZPF).

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036145

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmc dm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Název | 1 / Připomínka (36/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 034: Transformace luk Pražský zlom v okolí
Hloubětína z nezastavitelné na Transformační plochu

**Transformace luk Pražský zlom v okolí Hloubětínu
z nezastavitelné na Transformační plochu**

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé louky v bezprostřední blízkosti Metra B (zejména stanice Hloubětín) jako nezastavitelné. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v okolí metra slouží jako málo využívané louky, křoviny a zahrádkářská kolonie. Jedná se o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu v bezprostřední blízkosti metra B, linek tramvaje a kvalitní zeleně, např. Nad Krocínkou. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojížděním.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako

jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 034: Transformace luk Pražský zlom v okolí Hloubětína z nezastavitelné na Transformační plochu

Transformace luk Pražský zlom v okolí Hloubětína z nezastavitelné na Transformační plochu

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé louky v bezprostřední blízkosti Metra B (zejména stanice Hloubětín) jako nezastavitelné. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby nové městské čtvrti.

Současný stav: Území v okolí metra slouží jako málo využívané louky, křoviny a zahrádkářská kolonie. Jedná se o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu v bezprostřední péři blízkosti metra B, linek tramvaje a kvalitní zeleně, např. Nad Krocínkou. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojížděním.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území dané lokality, byly zejména dílčí úprava vymezení hranice lokality - redukce ve východní části, vymezení koridoru územní rezervy pro tramvajovou trať, dílčí upřesnění vymezení ÚSES v jižní části lokality, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití dané lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Pražský zlom se strukturou krajiny výrazných údolí), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dotčené území je v MPP vymezeno jako součásti krajinného rozhraní se specifickým cílovým charakterem nezastavitelné lokality. Plní funkce rekreace,

ekologické stability, prostupnosti a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Blízkost metra, jiného kapacitního dopravního uzlu veřejné dopravy či centra nebo subcentra sama o sobě nezakládá důvod ke změně charakteru lokality. Vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036146

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 941

Podatel | **MÁLEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7Z1

Identifikátor podání Portálu Pražana | v48jmcdm

Lokalita | 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 41

Název | 1 / Připomínka (37/37)

Vyjádření

PŘIPOMÍNKA 035: Transformace luk Tábor / Malešická louka
z nezastavitelné na Transformační plochu

**Transformace luk Tábor / Malešická louka z nezastavitelné na
Transformační plochu**

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé louky v dnes obtížně přístupné oblasti Tábor (známé též jako Malešická louka) jako nezastavitelné. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby nové městské čtvrti.

Současný stav: Území slouží jako málo využívané louky, pole a křoviny. Vzhledem ke svému rozsahu a úmírnění se jedná o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, zejména ve spojení s dalšími úpravami okolí včetně posílení MHD. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města: Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení: Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PŘIPOMÍNKA 035: Transformace luk Tábor / Malešická louka z nezastavitelné na Transformační plochu

Transformace luk Tábor / Malešická louka z nezastavitelné na Transformační plochu

Metropolitní plán vyznačuje rozsáhlé louky v dnes obtížně přístupné oblasti Tábor (známé též jako Malešická louka) jako nezastavitelné. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality a potřebami města. Navrhujeme změnu na transformační plochy s cílem výstavby nové městské čtvrti.

Současný stav:Území slouží jako málo využívané louky, pole a křoviny. Vzhledem ke svému rozsahu a úmírnění se jedná o území s vysokým potenciálem pro kvalitní městskou výstavbu, zejména ve spojení s dalšími úpravami okolí včetně posílení MHD. Vzhledem k blízkosti centra města se jedná o území s vysokým potenciálem pro ekologické bydlení s nízkou uhlíkovou stopou a krátkým dojezdem.

Nesoulad s prioritami města:Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Navrhované řešení:Celé toto území by mělo být překlasifikováno na transformační plochy s parametry umožňujícími městskou zástavbu. Výšková hladina by měla odpovídat významu tohoto území jako jednoho z posledních ucelených stavebních oblastí v bezprostřední blízkosti centra – tedy minimálně 5-6 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené lokalitě, byly zejména změny ve vymezení návrhových prvků dopravní infrastruktury a souvisejících VPS (zařízení na železnici - odstavné koleje Malešice-Tábor a upřesnění vymezení tunelového úseku konvenční železniční tratě Praha-Libeň – Praha-Hostivař), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoli úprava týkající se zastavitelnosti, stability a způsobu využití dané lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako nezastavitelná, stabilizovaná, rekreační lokalita Tábor se strukturou leso-zemědělské krajiny), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že vymezení nezastavitelných lokalit sleduje vyváženost struktury města a krajiny a odpovídá koncepci ochrany a rozvoje hodnot území jako celku. Dotčené území je v MPP vymezeno jako součást enklávu otevřené krajiny. Plní funkce rekreace, ekologické stability, propustnosti

a kompozičního vymezení hranice zastavitelného území. MPP akcentuje rozvoj jako zintenzivnění zastavitelného území a využití transformačních ploch uvnitř města oproti jeho plošné expanzi.

Vymezení nových zastavitelných ploch by zde vyvolalo zábory PUPFL (limit využití území), částečně též nové zábory ZPF (byť jde o ZPF nižší třídy ochrany)..

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026020

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZRGP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7hw9h7n9

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava funkčního zařazení pozemků v lokalitě 921 /

Čakovice – Vinoř, úprava umístění prvku ÚSES

Vyjádření

Žadatel jakožto investor spolupracující s vlastníky pozemků parc. č. 1973/1, 1973/3, 2148/3 a 2148/5 v k. ú. Kbely („**Pozemky**“) při přípravě stavebního záměru rezidenční výstavby na Pozemcích navazující na stávající a plánovanou rezidenční výstavbu v dotčeném území („**Záměr**“), navrhuje, aby ve vztahu k Pozemkům v rámci lokality 921 / Čakovice – Vinoř došlo k úpravě navrhované regulace Metropolitního plánu tak, že stávající vymezení Pozemků jako plochy otevřené krajiny (Pole) a krajinného rozhraní bude nahrazeno vymezením plochy umožňující umístování obytné zástavby. Tomu odpovídá zejména zařazení Pozemků jako zastavitelných do stavebního bloku v návaznosti na stavební blok v lokalitě 230 / Kbely nacházející se bezprostředně západně od Pozemků, a to s hodnotou podlažnosti RNP 3.

Alternativně Žadatel navrhuje vymezit na Pozemcích transformační plochu se způsobem využití „obytná“.

Žadatel současně navrhuje, aby umístění skladebné části ÚSES 500/-/2533 RBK bylo v návrhu Metropolitního plánu pro lokalitu 921 / Čakovice – Vinoř upraveno tak, aby svým rozsahem a průběhem nezasahovalo do Pozemků, a to pokračováním přes pozemky p.č. 1578/6, který je už částečně dotčen ÚSESem, p.č. 1578/11, p.č. 1574/4 a p.č. 1578/7, všechny v k.ú. Vinoř, které jsou dneska využité jako golfové hřiště, a jejich funkce využití mnohem lépe odpovídá cíli ÚSESu.

Odůvodnění

Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších

změn („Územní plán“), zařazuje západní část Pozemků do plochy VN – nerušící výroby a služeb, určené zejména pro výrobní a skladové areály a s nimi související občanskou vybavenost, za podmínky, že nebudou nad přípustnou míru zhoršovat kvalitu prostředí v okolí. Zbývající část Pozemků je rozdělena mezi plochy ZMK – zeleň městskou a krajinnou, tj. plochy určené pro městskou a krajinnou zeleň s rekreačními aktivitami, a plochy OP / územní rezervy NL, tj. ornou půdu, louky a pastviny se zemědělským a přírodním využitím. V těchto plochách Územní plán připouští pouze omezené spektrum staveb a zařízení a primárně sleduje zachování nezastavěného charakteru území.

Bezprostřední okolí Pozemků je dle Územního plánu vymezeno jako rozvojové území s převážně zastavitelným charakterem. Bezprostředně jižně od Pozemků je vymezena plocha TVV – vodního hospodářství, určená pro zařízení zásobování vodou, odkanalizování a související infrastrukturu. Jihozápadně od Pozemků navazuje soubor zastavitelných obytných a smíšených ploch, zejména plochy čistě obytné OB (včetně podtypů OB-A a OB-C) a všeobecně smíšené SV-C, jejichž hlavním využitím je bytová zástavba a polyfunkční městská zástavba s vyšší mírou využití území. V přímé západní návaznosti na Pozemky jsou pak vymezeny plochy všeobecně smíšené SV-B, rovněž předpokládající polyfunkční zástavbu s kombinací bydlení, služeb a občanské vybavenosti.

Z uvedeného je patrné, že ačkoli jsou samotné Pozemky v převážné části vedeny jako nezastavitelné plochy zeleně a zemědělské půdy, nacházejí se v bezprostředním kontaktu s kompaktním souborem zastavitelných obytných a smíšených ploch, které již Územní plán předpokládá k urbanistickému rozvoji.

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 921 / Čakovice – Vinoř s kódem **N (17) R [S]**, tj. jako stabilizovanou nezastavitelnou lokalitu s typem struktury zemědělské krajiny v rovině a nezastavitelným rekreačním způsobem využití. Pozemky jsou konkrétně součástí krajinného rozhraní, tedy souboru nezastavitelných lokalit na obvodu souvislého zastavitelného území města, jehož účelem je vytvářet souvislý pás městské krajiny s důrazem na rozvoj rekreačních a kompozičních krajinných hodnot. Plošně jsou Pozemky vedeny jako nestavební plocha otevřené krajiny „Pole“, kterou Metropolitní plán vymezuje jako zemědělsky obhospodařovanou půdu užívanou k produkci plodin, včetně půdy ponechané ladem či dočasně zatravněné v rámci systému střídání plodin.

Pozemky současně protíná skladebná část ÚSES s označením 500/-/2533 RBK Čakovice – Vinořská bažantnice, vymezená jako součást krajinné infrastruktury tvořené biocentry a biokoridory na různých hierarchických úrovních. V biocentrech a biokoridorech ÚSES jsou přípustné pouze takové změny v území, které nenaruší funkční

způsobilost systému, umístování nových budov je zde zásadně omezeno na stavby pro ochranu přírody a krajiny, lesnictví, vodní hospodářství, ekologická a informační centra, zařízení pro rekreaci a hygienická zařízení, v zastavitelném území pak na budovy v městských parcích.

Z výše popsaného stavu dle Metropolitního plánu je patrné, že ve srovnání se současným Územním plánem dochází k zásadnímu zhoršení využitelnosti Pozemků. Zatímco Územní plán předpokládá alespoň na jejich západní části využití v ploše VN, tedy v ploše, která připouští umístování staveb pro nerušící výrobu a služby a představuje potenciál pro budoucí rozvoj území, Metropolitní plán zařazením celé plochy Pozemků do krajinného rozhraní a nestavební plochy otevřené krajiny Pole fakticky vylučuje jejich využití pro jakoukoli zástavbu. V kombinaci s vymezením skladebné části ÚSES 500/-/2533 RBK, která Pozemky přímo protíná, tak navržená regulace vede k úplné eliminaci možnosti realizovat na Pozemcích Záměr nebo jakýkoli jiný udržitelný rozvoj území, a to navzdory tomu, že podle Územního plánu se u části Pozemků s rozvojovou funkcí území počítá.

Současně je třeba zdůraznit, že zmíněná plocha VN dle Územního plánu v kontextu návrhu Metropolitního plánu nezasahuje pouze na území lokality 921 / Čakovice – Víně, ale ve svém rozsahu pokračuje i do sousední lokality 230 / Kbely, kde Metropolitní plán na bezprostředně navazujících plochách vymezuje zastavitelnou obytnou lokalitu vesnické struktury, včetně stavebního bloku a několika rozvojových ploch s obytným využitím, zejména rozvojové plochy 414/230/5139 a 414/230/5659.

Jinými slovy, v rámci jednoho funkčně i krajinně souvisejícího území Metropolitní plán bezprostředně západně a jihozápadně od Pozemků předpokládá další obytný rozvoj, zatímco samotné Pozemky, které na tyto rozvojové plochy přímo navazují, ponechává v režimu nestavební zemědělské krajiny a ÚSES. Výsledkem je výrazně nevyvážená a obtížně odůvodnitelná diferenciací regulace mezi Pozemky a jejich okolím, která neodpovídá ani dosavadnímu funkčnímu vymezení dle Územního plánu, ani skutečné urbanistické situaci v území.

Žadatel proto níže odůvodňuje požadavek na přehodnocení navrhovaného funkčního zařazení Pozemků a na úpravu příslušné skladebné části ÚSES, přičemž vychází jednak z požadavku na přiměřenost a proporcionalitu zásahů územního plánování do vlastnického práva, jednak z nutnosti zajistit vnitřně logickou a prostorově kontinuální regulaci v návaznosti na stávající a plánovanou obytnou zástavbu v bezprostředním okolí Pozemků.

1) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod*“. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Žadatel je toho názoru, že ve vztahu k Pozemkům nejsou zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, v návrhu Metropolitního plánu respektovány, jak odůvodňuje níže v tomto podání.

2) K přiměřenosti regulace a nediskriminaci

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

*„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. **Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.**“*

Současně dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že: „... *nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků odůvodnit formálním geografickým označením (Zahrádkářské kolonie), **popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodný je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků.***“

Dále dle usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

V tomto případě vede navržená regulace Metropolitního plánu k zásahu, který je z hlediska shora citované judikatury nepřiměřený. Z kombinace zařazení Pozemků do krajinného rozhraní, nestavební plochy otevřené krajiny Pole a vedení skladebné části ÚSES 500/-/2533 RBK přímo přes Pozemky plyne faktická úplná eliminace jejich zastavitelnosti. Zatímco stávající Územní plán na západní části Pozemků předpokládá využití v ploše VN, tedy plochu s rozvojovým potenciálem umožňujícím umístění staveb pro nerušící výrobu a služby, Metropolitní plán od této rozvojové funkce ustupuje a Pozemky nově staví do režimu, který jakýkoli udržitelný stavební rozvoj v zásadě vylučuje. Tím dochází k výraznému omezení možnosti vlastníků Pozemky přiměřeně využít, aniž by Metropolitní plán zároveň doložil, proč je takto intenzivní restriktce ve smyslu zásady subsidiarity a minimalizace zásahu skutečně nezbytná.

Z hlediska proporcionality zvoleného řešení je podstatné, že se Metropolitní plán nezabývá mírnějšími variantami, které by umožnily lépe vyvážit ochranu krajinných hodnot a funkčnost ÚSES s právem vlastníků na rozumné využití Pozemků. Nabízí se přitom řada méně invazivních možností, zejména ponechání části Pozemků v režimu

zastavitelného území v návaznosti na stávající plochu VN dle Územního plánu a odpovídající úprava trasy a prostorového vymezení skladebné části ÚSES, tak aby byly splněny funkční požadavky na ÚSES, aniž by byla zastavitelnost Pozemků zcela vyloučena. Metropolitní plán však výběr nejpřísnější varianty neodůvodňuje konkrétními územně specifickými argumenty a nerealizuje ani komparaci těchto méně omezujících řešení.

Současně má navržená regulace ve vztahu k Pozemkům i zřetelný prvek rozdílného zacházení. Jak bylo uvedeno výše, plocha VN dle Územního plánu plynule zasahuje i do nově vymezené sousední lokality 230 / Kbely, kde Metropolitní plán v blízkosti Pozemků vymezuje stavební blok a rozvojové plochy 414/230/5139 a 414/230/5659 s obytným využitím, které další rozvoj umožňují. V rámci jednoho funkčně provázaného území tak Metropolitní plán předpokládá intenzivní obytný rozvoj na západní straně od Pozemků na hranici lokality 230 / Kbely, zatímco na bezprostředně navazujících Pozemcích stanoví striktně nestavební režim spojený s ÚSES. Jelikož odůvodnění Metropolitního plánu neobsahuje racionální a ověřitelné vysvětlení, proč mají být právě Pozemky oproti bezprostřednímu okolí zatíženy takto výrazně přísnější regulací, působí tento rozdíl jako nepřiměřený a ve svých důsledcích diskriminační.

Za tohoto stavu nelze považovat zásah do možností využití Pozemků za zákonný. Metropolitní plán v této části neprokazuje nezbytnost zvoleného řešení, nerespektuje zásadu minimalizace zásahu do vlastnického práva a ani nepřesvědčivě nezdůvodňuje rozdílné zacházení s Pozemky oproti bezprostředně navazujícím rozvojovým plochám v lokalitě 230 / Kbely. Pokud nedojde k úpravě návrhu Metropolitního plánu způsobem, který Žadatel navrhuje v petitu této připomínky, bude výsledná regulace představovat nepřiměřený a nezákonný zásah do vlastnického práva vlastníků Pozemků.

3) K cíli dotvoření a posilování charakteru lokality

Ve vztahu k cíli dotvoření a posilování charakteru dotčeného území je nutné zdůraznit, že Pozemky netvoří samostatné izolované krajinné území, ale leží v bezprostřední návaznosti na rozvojové obytné plochy v lokalitě 230 / Kbely a zároveň navazují na významný infrastrukturní a výrobní areál v širším okolí. Jak plyne z funkčního vymezení dle Územního plánu, plocha VN, jejíž součástí je západní část Pozemků, plynule přechází do území lokality 230 / Kbely, kde Metropolitní plán předpokládá další obytný rozvoj prostřednictvím stavebních bloků a rozvojových ploch 414/230/5139 a 414/230/5659. Ve skutečnosti se tak jedná o jedno funkčně související rozvojové území, které je pouze formálně rozděleno hranicí mezi lokalitami 921 / Čakovice – Vinoř a 230 / Kbely.

Za tohoto stavu by zařazení Pozemků mezi zastavitelné plochy s obytným využitím, v parametrech odpovídajících bezprostředně navazujícím plochám v lokalitě 230 / Kbely, přirozeně přispělo k dotvoření urbanistické struktury v daném území. Umožnilo by logické propojení sousedící obytné zástavby v lokalitě 230 / Kbely s existujícím výrobním areálem západně od Pozemků a s areálem čistírny odpadních vod jižně od Pozemků, a to formou přehledně vymezeného obytného souboru s odpovídající zelení a veřejným prostorem na rozhraní těchto funkčně rozdílných území. Současný návrh Metropolitního plánu naopak ponechává Pozemky jako úzký, nestavební „klín“ zemědělské krajiny mezi již zastavěnými a dále rozvíjenými plochami, čímž spíše podporuje roztříštěnost struktury a nečitelnou hranici zástavby, než aby přispíval k jejímu kultivovanému dotvoření.

Požadovaná úprava funkčního zařazení Pozemků a korekce průběhu skladebné části ÚSES nesměřuje k plošnému oslabování krajinné infrastruktury ani k neodůvodněné expanzi zastavitelného území do volné krajiny, ale k racionálnímu přeuspořádání vztahu mezi zastavitelnými a nestavitelnými plochami v rámci již dnes přechodového území mezi městskou a otevřenou krajinou. Při odlišném vedení skladebné části ÚSES 500/-/2533 RBK, zachovávajícím její funkční spojitost v širším měřítku, je možné vymezit na Pozemcích kompaktní obytný soubor navazující na rozvojové plochy v lokalitě 230 / Kbely, a zároveň ponechat dostatečný rozsah nestavebních ploch pro zachování rekreační a ekologické funkce krajiny. Takové řešení by lépe naplňovalo obecně deklarovaný cíl územního plánování posilovat soudržný městský charakter v rozvojových územích, efektivně využívat stávající a plánované zastavitelné plochy a současně chránit krajinné hodnoty tam, kde skutečně plní svou stabilizační roli, nikoli v těsném kontaktu s již předpokládanou obytnou zástavbou.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava koridoru územního systému ekologické stability 500/-/2533, kde došlo k úpravě textové části v čl. 114, tj. nikoliv vymezení zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, vymezení stavebního bloku, úpravy výškové regulace nebo k úpravě vymezení územního systému ekologické stability, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně

provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana

a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031231

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLW5

Identifikátor podání Portálu Pražana | w99sat5k

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Odebrání plochy rezervované pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302

Vyjádření

Připomínkující navrhuje, aby byla z malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 odstraněna plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302

Odůvodnění

Připomínkující chápe, že je nutné na území hl. m. Prahy mít vymezené dostatečné plochy pro veřejnou, resp. občanskou vybavenost, a to tak, aby byla dostupná obyvatelům předmětných lokalit, a to nejlépe v docházkové vzdálenosti, popř. v přijatelné vzdálenosti při využití městské hromadné dopravy.

Metropolitní plán z tohoto důvodu vyznačuje na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost, která navazuje na sousedící stabilizované plochy občanské vybavenosti, na kterých se nachází mateřská škola a základní škola (pozemky parc. č. 1475/4, 1475/5, 902, 901/5, 901/4 a 901/1).

Připomínkující je nicméně toho názoru, že v oblasti, ve které se nacházejí Pozemky se nachází již dostatečná plocha pozemků vymezených pro účely občanské vybavenosti a není tak za této situace nutné vymezovat nové plochy občanské vybavenosti. Připomínkující v této souvislosti zdůrazňuje, že zcela novou občanskou vybavenost lze realizovat na pozemku parc. č. 1475/19, k. ú. Řeporyje, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Připomínkující je také toho názoru, že zajistit v místě nové prostory pro občanskou vybavenost i jiným způsobem než plošným

vymezením plochy Pozemků, ale že je možné určit např. procento nové zástavby, která má funkčně sloužit pro občanskou vybavenost.

Připomínkující zejména zdůrazňuje ekonomickou stránku věci regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem 2025. Za regulace, která je Metropolitním plánem nyní navržena nejen že nelze realizovat Záměr Připomínkujícího a vlastníků Pozemků, ale nelze realizovat ani jiný záměr, která by byl ekonomicky proveditelný ať již ze strany vlastníků, tak ze strany Připomínkujícího.

Připomínkující společně s vlastníky po zveřejnění nové podoby regulace Pozemků Metropolitním plánem v roce 2022 již vložili finanční prostředky do přípravy prvních podkladů pro realizaci zastavěnosti území. Tyto finanční prostředky za této situace přijdou zcela vniveč.

Připomínkující proto žádá návrat regulace Pozemků do podoby návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 s tím, že zajistit v území dostatek občanské vybavenosti lze jinými nástroji, jako je právě např. jen určení procenta z nové zástavby, která má být určena občanské vybavenosti. Pokud by jen část malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 byla určena pro občanskou vybavenost, či byla určena jen část nových HPP pro občanskou vybavenost, bylo by možné Záměr ještě v přepracované podobě realizovat. Popř. je možné výstavbu na Pozemcích podmínit kontribucí do území, která by směřovala na rozšíření stávajících kapacit občanské vybavenosti, např. příspěvek na rozšíření areálu mateřské školy na pozemek parc. č. 1475/19, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy. Všechny tyto způsoby budou sledovat cíl zajištění dostatečných kapacit občanské vybavenosti v území a zároveň umožní i realizaci Záměru.

Pokud ke změně návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k malé ale nedojde, Záměr nebude možné realizovat v jakékoliv podobě a veškeré úsilí věnované dohodě s vlastníky a přípravě podkladů bude zbytečné. Připomínkující proto žádá, aby byla regulace Pozemků změněna tak, že z ní bude odstraněn požadavek na umístění občanské vybavenosti a dále, aby byla malá rozvojová plocha rozšířena i na pozemek parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Z části se jedná o pozemky HMP. Nad rámec kontinuity s platným ÚP SÚ došlo ve prospěch žadatele k rozšíření zastavitelného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti

a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031233

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLW5

Identifikátor podání Portálu Pražana | w99sat5k

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Odebrání předkupního práva

Vyjádření

Připomínkující navrhuje vyjmutí plochy 800/248/2302 z ploch pro uplatnění předkupního práva v části 900 / Veřejný zájem krycího listu lokality, nově by v této části krycího listu lokality nebyla uvedena plocha s označením 916-800/248/2302 Občanský vybavenost

Odůvodnění

Magistrát hlavního města Prahy Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29 110 00 Praha 1 V Praze dne 28. 11. 2025
Připomínkující: OM Property Holding s.r.o., IČO: 044 69 810, se sídlem Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 307852 Věc: Připomínky k Metropolitnímu plánu I. Návrh změny Metropolitního plánu Námitka ke grafické části (výkresům):
Připomínkující navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje. Námitka ke grafické části (výkresům):
Připomínkující navrhuje, aby byla z malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 odstraněna plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302. Námitka ke krycímu listu lokality:
Připomínkující navrhuje změnu typu struktury malé rozvojové plochy č. 414/248/5484 ze „struktura areálů vybavenosti“ na „heterogenní struktura“. Námitka ke krycímu listu lokality: Připomínkující navrhuje vyjmutí plochy 800/248/2302 z ploch pro uplatnění předkupního práva v části 900 / Veřejný zájem krycího listu lokality, nově by v této části krycího listu lokality nebyla uvedena plocha s označením 916-800/248/2302 Občanský vybavenost. II. Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu A: Úvod: Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo

oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025. Společnost OM Property Holding s.r.o., IČO: 044 69 810, se sídlem Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 307852 („Připomínkující“) plánuje na pozemcích parc. č. 1475/1, 1475/2, 1475/10, 1475/18 a 1475/22 vše v k. ú. Řeporyje („Pozemky“) ve spolupráci s jejich vlastníky výstavbu rezidenčního záměru. Záměr zahrnuje výstavbou rodinných domů o celkem 4.000 m² HPP doplněnou výstavbou bytového domu o celkem 4.600 m² HPP („Záměr“). Připomínkující s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, neboť Metropolitní plán se odchýlil od úpravy regulace Pozemků dle návrhu v roce 2022 a nerespektuje tak zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace, na kterou Připomínkující spolu s vlastníky Pozemků spoléhali, když začali po zveřejnění podoby Metropolitního plánu v roce 2022 plánovat zástavbu Pozemků. Připomínkující proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, připomínky k Metropolitnímu plánu. B: Argumentace Připomínkující nesouhlasí se změnou regulace Pozemků navrženou současnou podobou Metropolitního plánu, a to zejména z důvodu, že není v souladu s podobou regulace představenou v roce 2022 na základě, které v souladu se svým očekáváním na vývoj zastavěnosti území, začal ve spolupráci s vlastníky Pozemků připravovat jejich zástavbu. Připravovaný Záměr měl vhodně navázat jak na již existující stavby občanské vybavenosti (MŠ a ZŠ), tak měl vhodně doplnit a dotvořit okolní zástavbu rodinných domů a tím v souladu s popisem lokality tuto oblast stavebně stabilizovat tím, že dojde ke stavebnímu provázání ulic K Závětinám, Tělovýchovná a Císařova. Připomínkující volil takový typ zástavby, po kterém je na území hl. m. Prahy největší poptávka a je ho zároveň největší deficit, tj. typ zástavby rezidenční. Dle názoru připomínkujícího je vymezování dalšího prostoru pro občanskou vybavenost v daném rozsahu nadbytečné, a to z důvodu, že občanská vybavenost je v místě zastoupena dostatečnými plochami, které jsou již ve vlastnictví hlavního města Prahy. Odůvodnění k odstranění plochy rezervované pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302 Připomínkující chápe, že je nutné na území hl. m. Prahy mít vymezené dostatečné plochy pro veřejnou, resp. občanskou vybavenost, a to tak, aby byla dostupná obyvatelům předmětných lokalit, a to nejlépe v docházkové vzdálenosti, popř. v přijatelné vzdálenosti při využití městské hromadné dopravy. Metropolitní plán z tohoto důvodu vyznačuje na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost, která navazuje na sousedící stabilizované plochy občanské vybavenosti, na kterých se nachází mateřská škola a základní škola (pozemky parc. č. 1475/4, 1475/5,

902, 901/5, 901/4 a 901/1). Připomínkující je nicméně toho názoru, že v oblasti, ve které se nacházejí Pozemky se nachází již dostatečná plocha pozemků vymezených pro účely občanské vybavenosti a není tak za této situace nutné vymezovat nové plochy občanské vybavenosti. Připomínkující v této souvislosti zdůrazňuje, že zcela novou občanskou vybavenost lze realizovat na pozemku parc. č. 1475/19, k. ú. Řeporyje, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy. Připomínkující je také toho názoru, že zajistit v místě nové prostory pro občanskou vybavenost i jiným způsobem než plošným vymezením plochy Pozemků, ale že je možné určit např. procento nové zástavby, která má funkčně sloužit pro občanskou vybavenost. Připomínkující zejména zdůrazňuje ekonomickou stránku věci regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem 2025. Za regulace, která je Metropolitním plánem nyní navržena nejen že nelze realizovat Záměr Připomínkujícího a vlastníků Pozemků, ale nelze realizovat ani jiný záměr, která by byl ekonomicky proveditelný ať již ze strany vlastníků, tak ze strany Připomínkujícího. Připomínkující společně s vlastníky po zveřejnění nové podoby regulace Pozemků Metropolitním plánem v roce 2022 již vložili finanční prostředky do přípravy prvních podkladů pro realizaci zastavěnosti území. Tyto finanční prostředky za této situace přijdou zcela vniveč. Připomínkující proto žádá návrat regulace Pozemků do podoby návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 s tím, že zajistit v území dostatek občanské vybavenosti lze jinými nástroji, jako je právě např. jen určení procenta z nové zástavby, která má být určena občanské vybavenosti. Pokud by jen část malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 byla určena pro občanskou vybavenost, či byla určena jen část nových HPP pro občanskou vybavenost, bylo by možné Záměr ještě v přepracované podobě realizovat. Popř. je možné výstavbu na Pozemcích podmínit kontribucí do území, která by směřovala na rozšíření stávajících kapacit občanské vybavenosti, např. příspěvek na rozšíření areálu mateřské školy na pozemek parc. č. 1475/19, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy. Všechny tyto způsoby budou sledovat cíl zajištění dostatečných kapacit občanské vybavenosti v území a zároveň umožní i realizaci Záměru. Pokud ke změně návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k malé ale nedojde, Záměr nebude možné realizovat v jakékoliv podobě a veškeré úsilí věnované dohodě s vlastníky a přípravě podkladů bude zbytečné. Připomínkující proto žádá, aby byla regulace Pozemků změněna tak, že z ní bude odstraněn požadavek na umístění občanské vybavenosti a dále, aby byla malá rozvojová plocha rozšířena i na pozemek parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje. III. Závěr Děkujeme za vyhovění námítkám ve vztahu k Pozemkům a těšíme se na případnou spolupráci při plánování podoby nové zástavby Pozemků. Jsme také připraveni finančně se podílet na rozšíření stávající občanské vybavenosti na pozemek parc. č. 1475/19, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy. OM Property Holding s.r.o.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Občanská vybavenost je vymezena jako VPS již v platném ÚP SÚ. Rozsah vymezení (oproti ÚP SÚ) v MPP odpovídá současným potřebám daného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031229

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLW5

Identifikátor podání Portálu Pražana | w99sat5k

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | Rozšíření rozvojové plochy č. 414/248/5484 na pozemek p.č. 1475/2

Vyjádření

Připomínkující navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje

Odůvodnění

Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Připomínkující z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo.

Vynechání pozemku parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje z vymezení malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 je tak z pohledu Připomínkujícího nekonceptní.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozvojovou plochu nelze na daném pozemku vymezit, jelikož je součástí zastavěného území. Je vymezen stavební blok a plocha stávající občanské vybavenosti, v souladu s platným ÚP SÚ. Malá rozvojová plocha je regulována strukturou areálů vybavenosti, využití je zpřesněno plochou rezervovanou pro doplnění občanské vybavenosti. Z hlediska členění na rozvojovou/transformační plochu

a stabilizované území nemá využití pozemku vliv, v obou případech je stanovena občanská vybavenost.

Připomínka

ID 3031230

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLW5

Identifikátor podání Portálu Pražana | w99sat5k

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | Rozšíření rozvojové plochy č. 414/248/5484 na pozemek p.č. 1475/2

Vyjádření

Připomínkující navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje

Odůvodnění

Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Připomínkující z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo.

Vynechání pozemku parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje z vymezení malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 je tak z pohledu Připomínkujícího nekonceptní.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozvojovou plochu nelze na daném pozemku vymezit, jelikož je součástí zastavěného území. Je vymezen stavební blok a plocha stávající občanské vybavenosti, v souladu s platným ÚP SÚ. Malá rozvojová plocha je regulována strukturou areálů vybavenosti, využití je zpřesněno plochou rezervovanou pro doplnění občanské vybavenosti. Z hlediska členění na rozvojovou/transformační plochu

a stabilizované území nemá využití pozemku vliv, v obou případech je stanovena občanská vybavenost.

Připomínka

ID 3031232

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLW5

Identifikátor podání Portálu Pražana | w99sat5k

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | Změna funkčního využití rozvojové plochy 414/248/5484

Vyjádření

Připomínkující navrhuje změnu typu struktury malé rozvojové plochy č. 414/248/5484 ze „struktura areálů vybavenosti“ na „heterogenní struktura“.

Odůvodnění

Magistrát hlavního města Prahy Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29 110 00 Praha 1 V Praze dne 28. 11. 2025
Připomínkující: OM Property Holding s.r.o., IČO: 044 69 810, se sídlem Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 307852 Věc: Připomínky k Metropolitnímu plánu I. Návrh změny Metropolitního plánu Námitka ke grafické části (výkresům):
Připomínkující navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje. Námitka ke grafické části (výkresům):
Připomínkující navrhuje, aby byla z malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 odstraněna plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302. Námitka ke krycímu listu lokality:
Připomínkující navrhuje změnu typu struktury malé rozvojové plochy č. 414/248/5484 ze „struktura areálů vybavenosti“ na „heterogenní struktura“. Námitka ke krycímu listu lokality: Připomínkující navrhuje vyjmutí plochy 800/248/2302 z ploch pro uplatnění předkupního práva v části 900 / Veřejný zájem krycího listu lokality, nově by v této části krycího listu lokality nebyla uvedena plocha s označením 916-800/248/2302 Občanský vybavenost. II. Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu A: Úvod: Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl.

m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025. Společnost OM Property Holding s.r.o., IČO: 044 69 810, se sídlem Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 307852 („Připomínkující“) plánuje na pozemcích parc. č. 1475/1, 1475/2, 1475/10, 1475/18 a 1475/22 vše v k. ú. Řeporyje („Pozemky“) ve spolupráci s jejich vlastníky výstavbu rezidenčního záměru. Záměr zahrnuje výstavbou rodinných domů o celkem 4.000 m2 HPP doplněnou výstavbou bytového domu o celkem 4.600 m2 HPP („Záměr“). Připomínkující s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, neboť Metropolitní plán se odchýlil od úpravy regulace Pozemků dle návrhu v roce 2022 a nerespektuje tak zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace, na kterou Připomínkující spolu s vlastníky Pozemků spoléhali, když začali po zveřejnění podoby Metropolitního plánu v roce 2022 plánovat zástavbu Pozemků. Připomínkující proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, připomínky k Metropolitnímu plánu. B: Argumentace Připomínkující nesouhlasí se změnou regulace Pozemků navrženou současnou podobou Metropolitního plánu, a to zejména z důvodu, že není v souladu s podobou regulace představenou v roce 2022 na základě, které v souladu se svým očekáváním na vývoj zastavěnosti území, začal ve spolupráci s vlastníky Pozemků připravovat jejich zástavbu. Připravovaný Záměr měl vhodně navázat jak na již existující stavby občanské vybavenosti (MŠ a ZŠ), tak měl vhodně doplnit a dotvořit okolní zástavbu rodinných domů a tím v souladu s popisem lokality tuto oblast stavebně stabilizovat tím, že dojde ke stavebnímu provázání ulic K Závětinám, Tělovýchovná a Císařova. Připomínkující volil takový typ zástavby, po kterém je na území hl. m. Prahy největší poptávka a je ho zároveň největší deficit, tj. typ zástavby rezidenční. Dle názoru připomínkujícího je vymezování dalšího prostoru pro občanskou vybavenost v daném rozsahu nadbytečné, a to z důvodu, že občanská vybavenost je v místě zastoupena dostatečnými plochami, které jsou již ve vlastnictví hlavního města Prahy. Odůvodnění k odstranění plochy rezervované pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302 Připomínkující chápe, že je nutné na území hl. m. Prahy mít vymezené dostatečné plochy pro veřejnou, resp. občanskou vybavenost, a to tak, aby byla dostupná obyvatelům předmětných lokalit, a to nejlépe v docházkové vzdálenosti, popř. v přijatelné vzdálenosti při využití městské hromadné dopravy. Metropolitní plán z tohoto důvodu vyznačuje na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost, která navazuje na sousedící stabilizované plochy občanské vybavenosti, na kterých se nachází mateřská škola a základní škola (pozemky parc. č. 1475/4, 1475/5, 902, 901/5, 901/4 a 901/1). Připomínkující je nicméně toho názoru, že

v oblasti, ve které se nacházejí Pozemky se nachází již dostatečná plocha pozemků vymezených pro účely občanské vybavenosti a není tak za této situace nutné vymezovat nové plochy občanské vybavenosti. Připomínkující v této souvislosti zdůrazňuje, že zcela novou občanskou vybavenost lze realizovat na pozemku parc. č. 1475/19, k. ú. Řeporyje, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy. Připomínkující je také toho názoru, že zajistit v místě nové prostory pro občanskou vybavenost i jiným způsobem než plošným vymezením plochy Pozemků, ale že je možné určit např. procento nové zástavby, která má funkčně sloužit pro občanskou vybavenost. Připomínkující zejména zdůrazňuje ekonomickou stránku věci regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem 2025. Za regulace, která je Metropolitním plánem nyní navržena nejen že nelze realizovat Záměr Připomínkujícího a vlastníků Pozemků, ale nelze realizovat ani jiný záměr, která by byl ekonomicky proveditelný ať již ze strany vlastníků, tak ze strany Připomínkujícího. Připomínkující společně s vlastníky po zveřejnění nové podoby regulace Pozemků Metropolitním plánem v roce 2022 již vložili finanční prostředky do přípravy prvních podkladů pro realizaci zastavěnosti území. Tyto finanční prostředky za této situace přijdou zcela vniveč. Připomínkující proto žádá návrat regulace Pozemků do podoby návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 s tím, že zajistit v území dostatek občanské vybavenosti lze jinými nástroji, jako je právě např. jen určení procenta z nové zástavby, která má být určena občanské vybavenosti. Pokud by jen část malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 byla určena pro občanskou vybavenost, či byla určena jen část nových HPP pro občanskou vybavenost, bylo by možné Záměr ještě v přepracované podobě realizovat. Popř. je možné výstavbu na Pozemcích podmínit kontribucí do území, která by směřovala na rozšíření stávajících kapacit občanské vybavenosti, např. příspěvek na rozšíření areálu mateřské školy na pozemek parc. č. 1475/19, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy. Všechny tyto způsoby budou sledovat cíl zajištění dostatečných kapacit občanské vybavenosti v území a zároveň umožní i realizaci Záměru. Pokud ke změně návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k malé ale nedojde, Záměr nebude možné realizovat v jakékoliv podobě a veškeré úsilí věnované dohodě s vlastníky a přípravě podkladů bude zbytečné. Připomínkující proto žádá, aby byla regulace Pozemků změněna tak, že z ní bude odstraněn požadavek na umístění občanské vybavenosti a dále, aby byla malá rozvojová plocha rozšířena i na pozemek parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje. III. Závěr Děkujeme za vyhovění námítkám ve vztahu k Pozemkům a těšíme se na případnou spolupráci při plánování podoby nové zástavby Pozemků. Jsme také připraveni finančně se podílet na rozšíření stávající občanské vybavenosti na pozemek parc. č. 1475/19, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy. OM Property Holding s.r.o.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Struktura areálů vybavenosti je vymezena v souladu s kontinuitou s platným ÚP SÚ. Využití rozvojové plochy je navíc omezeno plochou rezervovanou pro občanskou vybavenost.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031264

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP808

Identifikátor podání Portálu Pražana | wgjjxq5w

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | Úprava koeficientu základního zastavění budovami
v transformační ploše 411/052/2477

Vyjádření

Žadatel jakožto investor spolupracující s vlastníky pozemků parc. č. 531, 532/1, 532/2, 533 a 534 v k. ú. Vysočany („**Pozemky**“) při přípravě stavebního záměru bytové výstavby na Pozemcích („**Záměr**“), navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu upravil ve vztahu k Pozemkům na krycím listu lokality 052 / Harfa oblast hodnotu koeficientu základního zastavění budovami (Zz) pro transformační plochu 411/052/2477 tak, aby regulovaný rozsah hrubých podlažních ploch v této transformační ploše nebyl nižší než kapacita předpokládaná návrhem Metropolitního plánu k veřejnému projednání ze dne 26. dubna 2022 a současně odpovídal dnes přípustným parametrům výstavby na Pozemcích podle současné regulace dle Územního plánu, včetně možnosti realizace bytové výstavby v intencích stávajícího charakteru a intenzity využití území. **Uvedenému odpovídá úprava kombinace koeficientů Zz a Vz následujícím způsobem:**

kombinace koeficientu Zz = 0,5 a Vz = 8, nebo**kombinace koeficientu Zz = 0,4 (nemění se) a Vz = 10.**

Současně Žadatel navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu adekvátně upravil hodnotu koeficientu maximálního zastavění budovami (Zmax) pro transformační plochu 411/052/2477 tak, aby navržené zvýšení koeficientu Zz v souladu s připravovaným stavebním záměrem na Pozemcích nevedlo ke zhoršení podmínek pro realizaci ostatních stávajících či připravovaných záměrů v rámci téže transformační plochy a aby celková kapacita transformační plochy zůstala zachována minimálně na úrovni odpovídající návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Žadatel ve spolupráci s vlastníky pozemků parc. č. 531, 532/1, 532/2, 533 a 534, zapsaných na LV č. 860 pro katastrální území Vysočany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“), připravuje stavební záměr spočívající v realizaci bytové výstavby („**Záměr**“).

Žadatel s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, připomínky k Metropolitnímu plánu.

A. Argumentace

i. Současná regulace Územním plánem

Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), zařazuje Pozemky do stabilizované plochy SV – všeobecně smíšené. Funkce SV dle Územního plánu vymezuje jako hlavní využití plochy určené pro umístění polyfunkčních staveb, popř. kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčnosti území, přípustné je mj. umístění polyfunkčních staveb pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, typicky s obchodním parterem a převažujícím bydlením od 2. nadzemního podlaží.

Ve vztahu k realizaci Záměru na Pozemcích je podstatné, že jako stabilizované území podléhají Pozemky zvláštním regulativům Územního plánu. Podle přílohy č. 1 (Platné regulativy funkčních ploch) Územního plánu, oddílu 7a odst. (3) platí, že:

„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím

hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy („ÚAP“).

Současně platí, že Územní plán pro Pozemky nestanoví samostatnou výškovou regulaci. Za takové situace se uplatní § 19 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. („PSP“). Ustanovení § 19 a jeho odst. 1 PSP stanoví, že:

„Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 18. Pokud není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo z převažujícího charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.“

Pro Záměr to znamená, že jeho výšková hladina má být dle současné regulace odvozena od převažující výškové úrovně stávajících staveb v uličním prostoru ulice Českomoravská a v bezprostředním okolí Pozemků. V dotčeném okolí Pozemků podél ulice Českomoravská převažují objekty zařazené dle ÚAP do V. až VII. výškové hladiny, tedy do výškového rozpětí 16,01–40,00 m. Při obvyklé výšce jednoho nadzemního podlaží přibližně 3,0 m odpovídá takové výškové rozpětí zhruba 5 až 8 nadzemním podlažím. Z toho plyne, že v souladu s výškovou regulací odvozenou od převažujícího charakteru okolní zástavby podle § 19 odst. 1 PSP je v daném území dle současné regulace přípustná realizace staveb o výšce až 8 nadzemních podlaží, aniž by došlo k narušení stávající výškové hladiny či urbanistické struktury území.

Na základě výše popsaných východisek byla pro Pozemky ve spolupráci vlastníků Pozemků a Žadatele zpracována kapacitní analýza vycházející z dat o současném stavu obsažených ve vrstvách ÚAP. Z této analýzy plyne, že stávající zastavěná plocha na Pozemcích činí 1 867 m², což odpovídá cca 42,1 % plochy řešeného území Pozemků, a že stávající hrubá podlažní plocha (HPP) jednotlivých budov na Pozemcích dosahuje souhrnné výměry 3 387 m².

Záměr je koncipován jako dotvoření a kultivace stávající městské blokové struktury při respektování výškové hladiny a prostorového uspořádání okolní zástavby. Tomu odpovídá i navržená podlažnost v rozsahu 6 plnohodnotných nadzemních podlaží a jednoho ustupujícího podlaží, která nepřesahuje výškovou úroveň okolních veřejných budov. Současně dochází k přiměřenému zdůraznění nárožní polohy objektu, jež v městském prostředí představuje obvyklý a žádoucí prostředek lokálního „označení“ místa, přispívající k čitelnosti urbanistické struktury a prostorové orientaci.

V intencích regulativů stabilizovaného území podle Územního plánu byl proto návrh hmotového uspořádání Záměru nastaven tak, že stávající zastavěná plocha 1.867 m² je pouze mírně navýšena na 2.175 m², a to především za účelem dotvoření stávajícího blokového útvaru a jeho uzavření směrem do ulice Českomoravská, nikoli za účelem zásadního zvýšení intenzity využití území. Při uvažované podlažnosti 8 NP nadzemních podlaží a 1 ustupujícího podlaží, odpovídající průměrnému koeficientu 8,1 podlaží, by hrubá podlažní plocha zástavby při zachování původního rozsahu zastavěné plochy činila přibližně 15.123 m² ($HPP = 1\,867 \times 8,1$). V návaznosti na navrhované navýšení zastavěné plochy na 2.175 m² při zachování stejné průměrné podlažnosti se předpokládá HPP Záměru zvýší na cca 17.600 m² ($HPP = 2\,175 \times 8,1$), tj. o cca 2.500 m². Takto stanovené kapacity představují z hlediska stabilizovaného území přiměřené využití Pozemků, které respektuje charakter stávající urbanistické struktury i výškovou hladinu okolní zástavby a současně naplňuje požadavek „zachování, dotvoření a rehabilitace“ dle regulativů Územního plánu, nikoli „další rozsáhlou stavební činností“ za jejich limitem.

Pozemky byly dle návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání ze dne 26. dubna 2022 („**Metropolitní plán 2022**“) zařazeny v rámci lokality 052 / Harfa do zastavitelné transformační plochy č. 411/052/2106 s typem struktury (03) hybridní. Pro Pozemky byla stanovena maximální podlažnost na hodnotě 8 RNP se stanovenou hladinou věží 21 RNP. Zastavitelnost byla regulována koeficientem zastavění stavebního bloku (ZB) podle čl. 96 Metropolitního plánu 2022, přičemž pro střední bloky se výše koeficientu ZB stanovovala výpočtem mezi referenční hodnotou ZBS1 = 85 % a hodnotou ZBV = 50 % dle velikosti bloku, při zachování minimálně 35% podílu uličních prostranství UPmin, 5% podílu městských parků PPmin a 5% podílu občanské vybavenosti OVmin.

Na základě výše uvedené regulace Metropolitního plánu 2022 bylo pro účely posouzení přípustné míry využití Pozemků a realizace Záměru možné provést kapacitní výpočet pro stavební blok, v jehož rámci se Pozemky nacházejí. Záměr je koncipován jako dostavění stávajícího městského bloku - pro účely posouzení přípustné míry využití území se proto uplatní koeficient zastavění stavebního bloku ZB pro střední bloky podle čl. 96 Metropolitního plánu 2022.

Plocha daného bloku činí 4.438 m², tudíž se koeficient ZB stanoví výpočtem mezi referenční hodnotou ZBS1 = 85 % a hodnotou ZBV = 50 %, a to podle vztahu $ZBS = [ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12.000 - \text{plocha bloku}) / 10.000]$. Po dosazení konkrétních hodnot (**$ZBS = [50 + (85-50) \times (12\,000 - 4438) / 10\,000]$**) vychází koeficient ZBS přibližně na 76,5 %. Tomu odpovídá regulovaná plocha budovy RPB ve výměře cca 3.395 m² ($RPB = 0,765 \times 4.438 \text{ m}^2$). Při uvažované podlažnosti 8 RNP, pak teoreticky dosažitelná hrubá podlažní plocha

činí přibližně 27.160 m² (HPP = 3.395 × 8). Metropolitní plán 2022 tak pro předmětný blok předpokládal možnost výrazně vyšší intenzity využití území, než jaká plyne ze stávajícího stavu dle

Územního plánu a ÚAP a z nyní připravovaného Záměru (cca 17.600 m² HPP). **Záměr se proto z hlediska kapacit pohybuje výrazně pod teoretickým maximem stanoveným Metropolitním plánem 2022.**

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 052 / Harfa s kódem Z (03) O [T], tj. jako transformační zastavitelnou stavební lokalitu s hybridním typem struktury a obytným způsobem využití, současně je zahrnuje do transformační plochy 411/052/2477 a stanoví hodnotu výškové regulace 8 RNP se stanovenou hodnotou věží 21 RNP. Pro uvedenou transformační plochu stanovuje krycí list lokality parametry koeficient maximálního zastavění budovami Z_{max} = 75 %, koeficient základního zastavění budovami Z_z = 40 % a koeficient základní podlažnosti V_z = 5.

Ve vztahu k realizaci Záměru na ploše Pozemků o výměře 4.438 m² pak uvedené parametry určují nejvyšší regulované množství hrubých podlažních ploch (HPP_{reg}) následovně. Při základní hodnotě koeficientu Z_z = 0,40 a koeficientu základní podlažnosti V_z = 5 činí HPP_{reg} = 4.438 × 0,4 × 5 = 8.876 m². S přípustným využitím možnosti podle čl. 96 odst. 6 Metropolitního plánu navýšit koeficient Z_z o 5 procentních bodů v případě souladu Záměru s prostorovými regulativy a při splnění nezbytné míry využití k dotvoření urbanistické struktury existující zástavby činí HPP_{reg} = 4.438 × 0,45 × 5 = 9.986 m². Při započtení výjimky pro hrubou podlažní plochu občanské vybavenosti dle čl. 96 odst. 4 Metropolitního plánu (koeficient 0,03 z HPP) pak vychází HPP_{reg} přibližně na 10.286 m² (9.986 + 0,03 × 9.986) v případě přípustného navýšení koeficientu Z_z, při zachování základní hodnoty Z_z činí HPP_{reg} cca 9.142 m² (8.876 + 0,03 × 8.876).

Z výše uvedených výpočtů jednoznačně vyplývá, že při stávajícím nastavení koeficientů Z_z a V_z v návrhu Metropolitního plánu není realizace Záměru na Pozemcích možná, neboť předpokládaná HPP Záměru převyšuje maximální regulované množství hrubých podlažních ploch HPP_{reg}, které Metropolitní plán pro danou transformační plochu připouští. V režimu současného Územního plánu a v intencích kapacitní regulace dle Metropolitního plánu 2022 je přitom Záměr plně dosažitelný, a to při respektování stávající urbanistické struktury i výškové hladiny okolní zástavby. Navrhovaná regulace Metropolitního plánu tak ve srovnání jak se současnou úpravou, tak s předchozím návrhem Metropolitního plánu 2022 zřetelně snižuje využitelnost Pozemků a znemožňuje jejich přiměřené a předvídatelné využití v rozsahu odpovídajícím charakteru dané lokality.

Žadatel níže odůvodňuje požadavek na úpravu hodnoty koeficientu základního zastavění budovami (Zz), opírá se přitom jednak o obecné požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci, zejména z hlediska proporcionality a předvídatelnosti regulace, jednak o návaznost navrhované regulace na stávající a plánovanou zástavbu v dotčeném území.

i. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního plánu respektovány, jak dokazuje Žadatel níže v tomto odůvodnění.

1) K legitimnímu očekávání a přiměřenosti regulace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 **Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu předvídatelnosti a kontinuity územního plánování Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje. Jak Žadatel uvedl výše, v režimu současného Územního plánu a rovněž v intencích Metropolitního plánu 2022 bylo možné na Pozemcích uvažovat realizaci Záměru s hrubou podlažní plochou cca 17.600 m², a to při zachování stabilizované městské blokové struktury a s plným respektem ke stávajícím výškovým poměrům v okolí. Metropolitní plán 2022 navíc pro tentýž stavební blok předpokládal kapacitně výrazně vyšší teoreticky dosažitelnou HPP, a Záměr se proto vůči tomuto nastavení pohyboval v konzervativním, obezřetném pásmu využití území. Naproti tomu nyní projednávaný Metropolitní plán prostřednictvím nově stanovených hodnot koeficientu základního zastavění budovami Zz a koeficientu základní podlažnosti Vz fakticky snižuje regulovanou kapacitu Pozemků tak, že předpokládaná HPP Záměru cca 17.600 m² převyšuje maximální regulované množství hrubých podlažních ploch (HPPreg) v rozmezí přibližně 9.000 m², které Metropolitní plán pro danou transformační plochu připouští. Jedná se tak o podstatné snížení reálné využitelnosti Pozemků oproti jak současné úpravě dle Územního plánu, tak oproti předchozímu návrhu Metropolitního plánu 2022, aniž by pořizovatel v dokumentaci přesvědčivým způsobem vysvětlil, proč k takto zásadní změně dochází.

Za těchto okolností měl pořizovatel při přípravě Metropolitního plánu vyhodnotit oprávněné očekávání vlastníků Pozemků, že vývoj regulace v dané lokalitě bude alespoň v základních rysech navazovat na dosavadní úpravu dle Územního plánu a na kapacitní parametry předchozího návrhu Metropolitního plánu 2022, v jejichž intencích byl Záměr připravován. V případě Pozemků však Metropolitní plán bez náležitého odůvodnění nahrazuje dříve předpokládanou kapacitní regulaci takovou úpravou koeficientů Zz a Vz, která Záměr činí

nerealizovatelným, ačkoliv není zřejmé, jaký legitimní veřejný zájem by odůvodňoval takto výrazné omezení potenciálu Pozemků a proč nemohla být zvolena mírnější varianta regulace (např. zachování vyšší hodnoty Zz), která by umožnila přiměřené využití území v souladu s dosavadním vývojem plánovací dokumentace. Takto nastavená regulace je proto v rozporu se zásadou legitimního očekávání vlastníků Pozemků na předvídatelné a kontinuální územní plánování vztahující se k Pozemkům.

Současně dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že: „... *nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků odůvodnit formálním geografickým označením (Zahrádkářské kolonie), popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodný je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků.*“

V tomto případě je zřejmé, že zásah Metropolitního plánu do vlastnického práva vlastníků Pozemků je nepřiměřený. Uvedený rozsudek výslovně zdůrazňuje, že posouzení nepřiměřenosti zásahu nelze zakládat na formálním označení území či na obecném popisu jeho faktického využití, nýbrž na porovnání konkrétního obsahu původní a nové územně plánovací dokumentace ve vztahu k určení využití dotčených pozemků. V případě Pozemků se toto porovnání jednoznačně projeví v rovině reálně dosažitelné hrubé podlažní plochy: zatímco v režimu současného Územního plánu a v intencích kapacitní regulace dle Metropolitního plánu 2022 bylo možné uvažovat Záměr s HPP cca 17.600 m² jako plně slučitelný s regulací území (při vědomí, že Metropolitní plán 2022 předpokládal teoreticky ještě vyšší kapacitní využití daného bloku), nyní projednávaný Metropolitní plán snižuje regulovanou kapacitu Pozemků na přibližně 9.142–10.286 m² HPP. **Rozdíl představuje citelné omezení potenciálu Pozemků, které není odůvodněno změnou funkce území v materiálním slova smyslu ani jinou objektivní změnou poměrů, ale pouze novým nastavením koeficientů Zz a Vz, bez přesvědčivého odůvodnění, proč je takový zásah ve smyslu proporcionality nezbytný.**

Důvod nepřiměřenosti zásahu spočívá především ve fázi a povaze probíhající projektové přípravy Záměru a v intenzitě, s níž je podstatně redukován objem přípustné zástavby. Vlastníci Pozemků ve spolupráci s Žadatelem již na základě současné regulace dle Územního plánu připravil Záměr včetně urbanistického a kapacitního prověření území, návrhu hmotového uspořádání v městské blokové struktuře a výpočtu HPP vycházejícího z údajů Územně analytických podkladů. Do této přípravy byly vynaloženy podstatné finanční, časové i personální prostředky a Záměr byl koncipován tak, aby respektoval stávající strukturu a výškovou hladinu zástavby podél

ulice Českomoravská. Nově navrhovaná regulace Metropolitního plánu však snižuje kapacitní rámec Pozemků natolik, že Záměr v rozsahu cca 17.600 m² HPP se již do regulovaných parametrů nevměstná, a vlastníci Pozemků tak ztrácí možnost Pozemky přiměřeně využít v souladu s dosavadní regulací.

To, že jakákoliv změny územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, např. usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Jak vyplývá z výše uvedeného, tak tento požadavek kladený na územně plánovací dokumentaci není ve vztahu k Pozemkům u Metropolitního plánu splněn a v případě, že nedojde k úpravě návrhu Metropolitního plánu, tak se bude jednat o nezákonný zásah do vlastnického práva vlastníků Pozemků, jenž povede mj. ke snížení hodnoty Pozemků.

ii. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Problém navržené regulace Metropolitního plánu v případě Pozemků nespočívá pouze v její intenzitě, ale i v nedostatečném a nepřesvědčivém odůvodnění. Z dokumentace Metropolitního plánu podle Žadatele nevyplývá, z jakých konkrétních úvah pořizovatele plyne potřeba snížit kapacitní parametry transformační plochy 411/052/2477 nastavením koeficientu Zz na 0,40 a Vz na 5, a tím fakticky omezit reálně využitelnou HPP Pozemků oproti jak současné regulaci dle Územního plánu, tak kapacitnímu rámci Metropolitního plánu 2022. Není vysvětleno, proč je takové omezení nezbytné právě v této části lokality 052 / Harfa, jaký legitimní veřejný zájem v konkrétních poměrech území ospravedlňuje pokles využitelnosti Pozemků o několik tisíc m² HPP a proč nemohla být zvolena mírnější varianta regulace, která by umožnila přiměřenou bytovou výstavbu v blokové struktuře odpovídající stávajícímu charakteru zástavby podél ulice Českomoravská.

Současně Metropolitní plán nijak konkrétně nevykládá, proč mají být Pozemky, resp. celá transformační plocha 411/052/2477, z hlediska kapacitních parametrů zatíženy přísnějším omezením, a to v situaci,

kdy předchází návrh Metropolitního plánu 2022 s vyšší kapacitní využitelností téhož bloku počítal. Bez racionálního, ověřitelného a územně specifického vysvětlení, proč právě zde musí dojít k tak výraznému snížení regulované HPP, působí nově nastavené parametry Zz a Vz jako rozdílné, obtížně odůvodnitelné zacházení ve srovnání s jinými plochami obdobného charakteru a polohy v rámci téže lokality. Bez racionálního a ověřitelného vysvětlení takové rozdíly působí nepřiměřeně a fakticky diskriminačně.

Za tohoto stavu nelze považovat zásah do možností využití Pozemků za řádně odůvodněný. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného řešení a neprovádí ani komparaci dostupných méně omezujících variant. Tím se stává v této části nepřezkoumatelným a nezákonným, neboť nerespektuje požadavky na stabilitu, předvídatelnost a proporcionalitu zásahů do vlastnického práva ve smyslu shora citované judikatury.

iii. K cíli dotvoření a posilování charakteru lokality

Krycí list lokality 052 / Harfa výslovně formuluje jako cílový charakter území požadavek „naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Harfa se strukturou hybridní“. Z toho je zřejmé, že pořizovatel Metropolitního plánu v této části města sleduje především intenzivní a městský kompaktní využití území, založené na kombinaci obytné funkce a doplňkové občanské vybavenosti v rámci blokové či obdobné městské struktury. Takto definovaný cíl odpovídá i obecně deklarovanému tezi dostřednosti, tj. posilovat v rozvojových a transformačních lokalitách městský charakter zástavby a efektivně využívat stávající zastavěné území, zejména v polohách s vysokou dopravní obslužností a návazností na veřejnou infrastrukturu.

Ve vztahu k Pozemkům však navržená regulace tohoto cíle v praxi nedosahuje. Jak je podrobně rozvedeno výše, současný Územní plán umožňuje v ploše SV při respektování stabilizované městské struktury a výškové hladiny okolní zástavby realizovat Záměr s HPP cca 17.600 m², a to formou blokové zástavby s polyfunkčním parterem a převažujícím bydlením, která území urbanisticky dotváří. Metropolitní plán 2022 přitom pro tentýž blok předpokládal ještě výrazně vyšší kapacitní využití, takže Záměr se již tehdy pohyboval v konzervativnějším pásmu využití území a s cílem „naplnění potenciálu“ se nijak nedostal do rozporu. Naproti tomu nyní projednávaný Metropolitní plán nastavením koeficientů Zz a Vz snižuje regulovanou kapacitu tak, že připravovaný Záměr v deklarovaném rozsahu není realizovatelný, ačkoli zjevně odpovídá jak hybridnímu typu struktury, tak obytnému způsobu využití, které krycí list pro lokalitu 052 / Harfa jako cílové výslovně předpokládá.

Je-li tedy oficiálním cílem lokality „naplnit potenciál“ transformační obytné hybridní struktury, pak omezení reálně dosažitelné HPP na

Pozemcích oproti současné regulaci i Metropolitnímu plánu 2022 vede v praxi k opačnému efektu: potenciál území zůstává nevyužit, dochází k citelnému omezení objemu možné bytové výstavby a oslabuje se schopnost dané lokality plnit svou obytnou a polyfunkční roli v měřítku širšího území Harfy. Záměr připravovaný ve spolupráci vlastníků Pozemků s Žadatelem přitom usiluje právě o to, aby byl blok podél ulice Českomoravská urbanisticky dotvořen a aby došlo k přiměřenému zahuštění městské struktury v místě, kde k tomu existují ideální předpoklady (dopravní obsluha, návaznost na stávající městské struktury, okolní intenzivní zástavba).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Míra využití území v transformační ploše 411/052/2477 byla stanovena na základě podrobnějších průzkumů a rozborů ve vazbě na přilehlé okolí. Vzhledem k tomu, že se v ÚP SÚ jedná o stabilizované území SV - všeobecně smíšené, při navržení kódu míry využití území 2,0, který odpovídá kódu G+ platného ÚP, bylo přihlédnuto k okolním zastavitelným rozvojovým plochám s kódy SV-D (KPP=0,8) a SV-E (KPP=1,1). Nastavení kódu G+ je adekvátním řešením a snahou pořizovatele, aby návrh Metropolitního plánu odpovídal právní kontinuitě ÚP SÚ a zároveň byl zohledněn rozvojový potenciál této lokality. Zařazením stabilizované plochy do plochy transformační je stavebníkovi garantován přesný počet hrubých podlažních ploch, které může uplatnit na svůj záměr. Při ponechání stabilizované plochy by musel být záměr investora individuálně posouzen a porovnán s okolím.

Dále uvádíme, že na rozdíl od okolních transformačních ploch není rozvoj předmětné plochy zatížen podmínkou uzavřením plánovací smlouvy ani parametrickou regulací. Území je dále podrobněji prověřováno pořizovanou Územní studií Vysočany, která v rámci jednotlivých stavebních bloků distribuuje kapacity hrubých podlažních ploch. Prověří-li tak územní studie, je dle článku 96 odst. 6 textové části MPP a za stanovených podmínek, přípustné navýšit regulované množství hrubých podlažních ploch v dané transformační ploše.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizené územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026022

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 944

Podatel | **HUŠEK MATĚJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLCV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7jad4zjm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

V příštím roce se mění zákonná pravidla pro umístění billboardů. Ruší se stávající regulace navázaná na definici zastavěného území a pravomoci se ještě více přesouvají na obce. Územní plány se tak stanou klíčovým nástrojem pro regulaci rozmístění billboardů, zejména v blízkosti silnic v intravilánu obcí.

Aby nedocházelo k nekontrolovanému návratu billboardů do těsné blízkosti pozemních komunikací – což představuje bezpečnostní riziko pro řidiče a vede k nežádoucímu odvádění pozornosti – je nezbytné, aby metropolitní plán jasně stanovil regulaci těchto ploch.

Proto navrhuji, aby metropolitní plán obsahoval jednoznačně vyznačené oblasti, kde je umístění billboardů nepřípustné, zejména v bezprostředním okolí silnic (Pražský okruh, Kunratická spojka, Podbabská, Roztocká, Plzeňská atd., a současně definoval místa, kde může být reklama umístěna za jasně daných podmínek.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Umístění staveb souvisejících s dopravní infrastrukturou je předmětem následných řízení. Regulace a pravidla pro umístění staveb pro reklamu jsou stanoveny jinými právními předpisy.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat

podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031368

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 944

Podatel | **HUŠEK MATĚJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLB0

Identifikátor podání Portálu Pražana | wtekmhgw

Lokalita | 123

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Pozemek č. 791/1 v Břevnově je v současné době evidován jako zeleň. Jedná se o velkou proluku mezi domy – zeleň (zahrada) bez valné údržby a bez hlubšího smyslu. Nejde o prostor, kam bych si šel sednout. Většinou je tu nepořádek, zbytky lahví od alkoholu, lidé, se kterými bych lavičku sdílet nechtěl, dříve zde stál billboard apod. Na rozdíl od parku Kajetána nebo přilehlých zelených ploch na druhé straně ulice Patočkova nejde o reprezentativní či veřejně přínosný prostor.

Navrhoval bych částečnou změnu na stavební parcelu (zahustit zástavbu) a zachovat zeleň po bocích, podobně jako je tomu u ostatních domů v této oblasti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026023

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 945

Podatel | **Ing. Miroslav Pavlík**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLUD2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7k6n8ub6

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Restaurace Dolní Měcholupy na parcelách 637/36 a 637/46, Praha.

Vyjádření

V nově navrhovaném metropolitním plánu je na části parcel č.parc. 637/46 a 637/36 k.ú. Dolní Měcholupy zakreslena lesní plocha. Ta se tam vůbec nenalézá, oproti tomu je tam zkolaudovaná stavba restaurace.

Vlastníkovi a současně stavebníkovi se jedná o změnu z plochy lesní, v rozsahu cca zastavěné části, na plochu shodnou s okolní plochou (krajinné rozhraní) s tím, že podle posledních informací není stavba v kolizi s chystanou cyklostezkou.

Odůvodnění

Pro stavbu restaurace, která je již několik desetiletí na místě, byl naposledy vydán právoplatný kolaudační souhlas SÚ MČ PRAHA 15 dne 12.12.2024 pod č.j. ÚMČ P15 80632/2024/OST/IRo. Stavba není v kolizi s plánovanou dopravní stavbou. Se zachováním stavby souhlasí jak vlastník parcely 637/46, tak i obec - MČ PRAHA Dolní Měcholupy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi

faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026025

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 946

Podatel | **ANDRLE TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5JN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7m5j47su

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Část 559 - Sídliště Skalka - zásadně nesouhlasím se změnou části oblasti z parku na stavební pozemek. Těžiště změny je na parcele 4045/12.

Odůvodnění

Déle jak 10 let žiji na ulici Michelangelova a celou tuto dobu postrádám zázemí pro rodiny s dětmi. Od zeleně vedle Tesca jsem si sliboval, že jednou bude využita jako park s dětským hřištěm, což by občanské vybavenosti prospělo. Primárně mě a sousedy trápí neúnosné zatížení jmenované ulice, která je slepá a je doslova každodenně obložena automobily a fakticky se tak stává jednosměrnou, přičemž se auta vyhýbají na chodníku. Zastavěním stávající plochy zeleně a zahuštěním místní populace by implikovala zásadní navýšení automobilového provozu v ulici, což si nedovedu představit. Už teď se popelářská auta nemají kde otáčet a do ulice jsou nuceni zacouvat. Stejně tak jsem byl několikrát svědkem blokády příjezdu záchranných složek. Stávající stav je už tak špatný a další rozsáhlá výstavba bude lokalitu dále zásadním způsobem degradovat, důrazně proto nesouhlasím se změnou zeleně na stavební pozemek.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené

regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F). Plocha parku (či jiné využití zeleně a krajinných ploch) na dotčeném místě v rámci ÚP SÚ HMP vymezena není, zeď je však přípustným využitím výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití. Současně, Metropolitní plán v rámci stavebního bloku a stabilizovaného území, neznemožňuje umístění zelených ploch.

Předmětné území již bylo řádně prověřeno a posouzeno (včetně souladu s územně plánovací dokumentací) v rámci správního řízení při schválení záměru tj. vydaným územním rozhodnutím v právní moci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného

pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně

přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026026

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 947

Podatel | **DOLEŽEL VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUDBX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7m6jnnw9

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | stop likvidaci zeleně

Vyjádření

část 559- sídliště Skalka - zásadně nesouhlasím se změnou části oblasti z parku na stavební pozemek. Těžiště změny je na parcele 4045/12

Odůvodnění

park byl vysazen jako náhradní výsadba za stavbu obchodního domu Tesco, je udržován občany a využíván k trávení volného času. Oblast je již nyní tepelným ostrovem, proto by se měla spíše více zazelenit nežli naopak

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F). Plocha parku (či jiné využití zeleně a krajinných ploch) na dotčeném místě v rámci ÚP SÚ HMP vymezena není, zeleň je však přípustným využitím výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití. Současně, Metropolitní plán v rámci stavebního bloku a stabilizovaného území, neznemožňuje umístění zelených ploch.

Předmětné území již bylo řádně prověřeno a posouzeno (včetně souladu s územně plánovací dokumentací) v rámci správního řízení při schválení záměru tj. vydaným územním rozhodnutím v právní moci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení

v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-

plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026028

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 948

Podatel | **Marina Art s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTYR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7mrs29mt

Lokalita | 027, 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Souhlasíme s návrhem metropolitního plánu

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026068

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 950

Podatel | **PUDIL MATOUŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7VL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7pf5dqmm

Lokalita | 027, 845, 848

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rohanský most Holešovice-Karlín

Vyjádření

Má připomínka se týká zvažovaného Rohanského mostu, spojnice Holešovic a Karlína.

Most byl dlouhá desetiletí plánován v ose ulic Komunardů a Thámova. Figuruje i ve stále platném územním plánu. Zástavba v prodloužení ulice Thámova (v ulici U Mlýnského kanálu) vznikala s vědomím, že most má být realizován na tomto místě.

Zásadně nesouhlasím s přesunem mostu směrem na východ mezi ulice Na Manínách/V Háji s vyústěním do ulice Urxova. Za jediné možné řešení považuji umístění mostu do osy ulic Komunardů-Thámova, i kdyby to mělo znamenat, že na mostě nebude možný provoz tramvají. Studie nicméně dokazují, že je zcela plnohodnotný most v této poloze řešitelný.

V poloze mostu, jak jej navrhuje Metropolitní plán, bych považoval za vhodné umístit pouze lávku. Je na místě propojit okrajovou část Holešovic s budoucím parkem na karlínské straně a s okrajovou částí Karlína. Pro hlavní spojnici čtvrtí je ale nutné pracovat s hlavními urbanistickými osami a těžišti území, což jsou ulice Komunardů a ulice Thámova.

Odůvodnění

Most v ose Komunardů-Thámova propojuje přirozená jádra obou čtvrtí. V Holešovicích vychází z ulice Komunardů jako hlavní urbanistické osy, v Karlíně ústí při stanici metra Křížíkova opět s jádrem čtvrti v bezprostředním okolí.

Klíčovým aspektem tohoto umístění mostu je možnost přímého a nejkratšího pokračování do Žižkovského tunelu pro pěší a cyklisty,

střed Holešovic se dostává do vzdálenosti pouhých 2 km od středu Žižkova. S mostem v jakékoliv jiné poloze je toto spojení výrazně delší a neatraktivní.

Most dle návrhu Metropolitního plánu je také velice blízko Libeňského mostu, což snižuje jeho přínos. Někdejší argument, že by Rohanský most posunutý více na východ mohl sloužit jako náhrada Libeňského mostu, je již neaktuální.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V rámci úpravy návrhu pro opakované veřejné projednání došlo jen ke korekci plochy koridoru. Připomínkující požaduje změnu polohy mostu označovaného v MPP jako Karlínský most, Na Maninách - Urxova do někdejší polohy na spojnici dvou ulic Komunardů - Thámová nalézajících se v lokálních centrech dnes historické kompaktní zástavby. Nahlíženo optikou nynějšího stavu je v připomínce požadováno mostní propojení ulic v současnosti už systémově zklidněných oblastí Holešovic a Karlína. Metropolitním plánem je navrhována široká plocha koridoru umožňující různé alternativy řešení místního propojení. Vychází z odlišného záměru vhodnosti vzájemného lokálního propojení nově se rozvíjejících oblastí transformačních území s obytným využitím Nové Bubny a Rohanské nábřeží v kontextu alternativní nabídky komfortnější obsluhy veřejnou (kolejovou) dopravou. MPP reflektuje různé varianty vedení tramvajové dopravy poblíž těžiště zástavby Nových Buben s možnými vazbami na Libeňský případně Karlínský most. V souvislosti s klimatickou změnou a častějším výskytem záplav musí nová přemostění respektovat požadavky na výšku spodní hrany konstrukce mostu nad úrovní hladiny řeky v době povodně roku 2002, což smysluplné řešení předmostí na straně ulice Komunardů s Bubenským nábřežím vylučuje. Dalším důvodem, proč není sledována původní historická stopa z dosavadního ÚP SÚ je požadavek památkové péče na ochranu objektů a oplocení Holešovické tržnice. V MPP navržený koridor, respektive různé varianty přemostění, které jsou s tímto koridorem v souladu, je nejvhodnějším místem z hlediska širších celoměstských vztahů, nejlépe propojuje nová transformační území se stávajícími čtvrtěmi a přirozeně rozvíjí síť uličních prostranství.

Připomínka

ID 3026070

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 952

Podatel | **ČERNÝ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWZDN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7ph64ycx

Lokalita | 414

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Transformační plocha 411/414/2470 k.ú. Křeslice

Vyjádření

Moje připomínka směřuje k vymezení lokality 414/U Čestlického areálu Z (06) /O/T jako transformační a snaze o změnu stávajícího využití území pro jiné účely než nerušící výroby a služeb.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

1. Rozpor s principy Metropolitního plánu

Podle současného územního plánu je tato plocha zařazena jako VNC – nerušící výroby a služby. Stávající areál je vymezen jako samota uvnitř nezastavitelného území a je obklopen nezastavitelnou lokalitou Křeslice–Benice.

Jedním z principů MPP je omezení rozrůstání bytové výstavby do nezastavěných okrajů města. Těžko bychom hledali příklad, který je v příkřejším rozporu s tímto principem, jelikož území je na samotném kraji Prahy, kde kromě několik rodinných domů, prakticky není obytná výstavba. Lokalita sousedí s Denrologickou zahradou, která je Významným krajinným prvkem a navrhovaný rozsah obytné zástavby by mohl způsobit nevratné narušení této lokality. Nárůst dopravy nevyhnutelně povede k narušení životního prostředí této klidové lokality, která je klidovou zónou a útočištěm pro drobné zvířectvo a ptáky, jakož i pro obyvatele z širokého okolí.

Navrhované indexy využití lokality jsou v rozporu s typem struktury obce Křeslice

Metropolitní plán počítá s omezeními, která umožní 30000m² čisté obytné plochy. To umožní stavbu cca 600 bytů (průměr 50m² na byt)

a nárůst obyvatel v MČ o dalších 1800 (průměr 3 osoby na byt). To zcela změní současnou demografii Městské části, navíc povede k nevyhnutelnému zvýšení dopravy. V místě navíc není realistické postavit školu a další části infrastruktury, která je způsobí další sekundární dopravu.

Navrhovaný způsob využití popírá záměr zachovat vesnickou strukturu obce Křeslice (viz definici lokality 270 / Křeslice). Takové řešení je nekoncepční a povede k nevratnému narušení vesnického rázu Křeslic, kde je naprosto převažujícím prvkem vesnická zástavba s 2 NP.

Domnívám se, že v tomto ohledu je odůvodnění změny určení dané lokality nedostatečné. Navržené kapacity umožňují nárůst počtu obyvatel, který není možné realisticky doplnit odpovídajícím rozvojem občanské infrastruktury obce a Metropolitní plán v předkládané verzi se žádným rozvojem občanské infrastruktury ani nepočítá.

2. Metropolitní plán neřeší napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu

Je možné předpokládat, že počet aut na domácnost v dané lokalitě bude minimálně na úrovni celorepublikového průměru, tedy vyšší než jedno auto na domácnost. Je rovněž realistické očekávat, že při výstavbě přibližně 600 bytů vznikne potřeba dopravní obslužnosti minimálně pro stejné množství aut. Metropolitní plán však neřeší napojení této transformační, obytné lokality na kapacitní dopravní síť. Lokalita je navíc funkčně napojena ze sousedního kraje.

Napojení na ulici K Dálnici je problematické vzhledem k šířce komunikace v místě u vstupu do Dendrologické zahrady, kde dochází ke kolizím s pohybem jejích návštěvníků. Výjezd na komunikaci dále přímo navazuje na čerpací stanici, u níž čekající vozidla často blokují plynulý výjezd. Navýšením kapacity napojení by navíc vznikla „zkratka“ pro dopravu příjíždějící či vyjíždějící do/z Prahy, navazující na sjezd z dálnice D1 u Průhonic.

Jediným současným spojením dané lokality s MČ Křeslice je stávající panelová a mlatová cesta, která slouží pěším a cyklistům, ústí do klidové obytné zástavby a napojuje se na kapacitně zcela nevyhovující ulici K Čestlicům.

Nově vybudovaná obytná lokalita je podle Metropolitního plánu obklopena nezastavitelnými plochami Křeslice–Benice. Vybudování dopravní infrastruktury napojené na sběrné komunikace s dostatečnou kapacitou by však bylo nevyhnutelné. To je ale z hlediska návrhu Metropolitního plánu v území se zemědělskou půdou I. třídy ochrany nežádoucí.

Stejně problematické by bylo zajištění obslužnosti veřejnou dopravou, vzhledem k tomu, že ulice K Dálnici se nachází ve Středočeském kraji.

3. Absence územní studie

S ohledem na výše uvedené se domnívám, že transformace území nebyla podložena schválenou územní studií, která by vyhodnotila dopady navrhované zástavby na okolní území a prověřila její reálnost. Nebyla ani předložena analýza dopravní zátěže a dopravní obslužnosti, zahrnující jak individuální dopravu, tak hromadnou dopravu v rámci systému pražské MHD pro danou lokalitu.

4. Netransparentnost navrhované změny

Městská část Praha-Křeslice ve svých připomínkách v roce 2022 navrhovala transformaci dané lokality se zásadně nižším indexem využití. Odbor územního rozvoje k této připomínce zaujal nesouhlasné stanovisko v následujícím znění:

“Zásadní připomínce nebude vyhověno. Návrh MPP nebude upraven. Stávající výrobní areál je vymezen v dostatečném rozsahu jako samota uvnitř nezastavitelného území, což v souladu s textovou částí MPP umožňuje jeho zachování, opravu či případnou částečnou dostavbu. Vymezování dalších zastavitelných ploch nad rámec samoty je nežádoucí v území se zemědělskou půdou I. třídy ochrany a v území, které je funkčně napojené ze sousedního kraje. Význam transformace území pro hl. m. Prahu není velký. V širším okolí je vymezen dostatek dosud nevyužitých ploch pro bydlení. Nová zastavitelná lokalita by nenavazovala na strukturu existující obce a přispěla by k rozdrobování otevřené krajiny, vhodným nástrojem zůstává vymezení samoty jako potvrzení stavu.”

Od roku 2022 nedošlo k žádné změně v charakteru dané lokality. I podle nového návrhu je navíc stále obklopena nezastavitelným územím. Odůvodnění neobsahuje žádné srozumitelné důvody, které by vysvětlily změnu stanoviska k této lokalitě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla vymezena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3750, která plochu VN-C transformuje na plochu určenou pro bydlení OB-C. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají navrhované změně a míře využití plochy ze stávajícího ÚP, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území,

kteřá byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+.

Nadto byla plocha podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, pokud by záměr

Je navržena nízkopodlažní zástavba s limitem 3 RNP, která zajistí, že v dané ploše bude možné realizovat s výrazným limitem z hlediska veřejných zájmů, a to oproti dnešnímu stavu, kdy výšková hladina není omezena. Dále byla plocha navržena z urbanistických důvodů k transformaci z hlediska cílů a úkolů územního plánování a požadavků na rekultivaci a využití potenciálu brownfieldů.

Díky závaznému regulativu na požadavek struktury zahradního města dojde ke vhodnému urbanistickému dotvoření lokality bez možnosti excesů. Současně bylo obytné využití shledáno pro toto území, i s ohledem na obyvatele MČ, jako významně vhodnější, než je stávající určení plochy pro transformaci na produkční využití, které z hlediska zátěže bylo vyhodnoceno jako výrazně méně vhodné, než transformace na bydlení.

Pořizovatel proto upřesňuje, že stávající právní stav, resp. dnešní územní plán, v této ploše nyní umožňuje realizovat hrubou podlahovou plochu 26 320 m² HPP (podmínečně přípustně až 42 112 m² HPP) ploch sloužících pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch. Případně je za určitých podmínek možné např. i obchodní zařízení, administrativní zařízení, sběrný surovin, sběrné dvory, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů apod.

K tomuto pořizovatel při vážení soukromých a veřejných zájmů také přihlédl, neboť navržené řešení v návrhu MPP je mnohem vhodnější, než produkční funkce (využití pro výrobu). To by s sebou mohlo přinést nežádoucí zátěž pro životní prostředí (hluk, znečištění prostředí), jakož i dopravní zatížení lokality jako celku. Pořizovatel takovou možnost posuzoval a vyhodnotil ji jako rozpornou s cíli a úkoly územního plánování.

Z pohledu hl. m. Prahy lze uvést, že jako vhodné řešení se jeví projednání podrobné urbanistické studie, regulačního výkresu a plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou, městskou částí a stavebníkem, tj. postup dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP. To umožní městské části stanovit a garantovat podrobné podmínky i kompenzace z hlediska dalšího projednávání

záměru, jakož i doplnění služeb a požadavků na veřejnou vybavenost v smyslu jejích deficitů v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na

předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi

dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný

a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026073

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 955

Podatel | **MAZÁČEK GROUP, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GYW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7r4gjn7

Lokalita | 283

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Text vyjádření:

Namítající osoba je vlastníkem pozemků dotčených návrhem Metropolitního plánu parc. č.19 a parc.č.20, v katastrálním území Troja, obec Praha.

plochy, která neobsahuje výše uvedené pozemky, které jsou tedy i přes své současné využití nezařazené do zastavitelné obytné plochy. Na pozemcích je v současnosti realizovaný a zkolaudovaný objekt stálého stánku. Celá velmi malá lokalita není v návrhu Metropolitního plánu přesně definována není zařazena do zastavitelné obytné plochy.

Odůvodnění

K této námitce ji vedou důvody, že předmětné pozemky přiléhají k zastavitelnému obytnému území. Dotčené pozemky spolu s dalšími pozemky č.parc.17/2, 17/1, 16,18 a 1680/4, kat.území Troja vytvářejí miniprostor, který slouží při výstupu z Trojské lávky včetně občerstvení všem návštěvníkům této části Prahy. Plocha rozšíření lokality je 800 m², což je velmi malá plocha.

Požadavek námítky je v přesném určení hranice zastavitelné obytné plochy v Metropolitním plánu, která by přesně zahrnovala i výše uvedené pozemky.

V přiloženém výkresu 1:500 je zakreslena jak plocha upřesněné lokality s hranicí zastavitelné obytné plochy, tak původní hranice zastavitelné obytné plochy.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Již je vyhověno, Je vymezen stavební blok. Regulativy MPP neznemožňují současné využívání pozemků.

Připomínka

ID 3026084

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 156, 202, 203, 204, 307, 502, 881, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Cyklistická a pěší doprava

Vyjádření

Nesouhlasíme s aktuálním stavem, kdy v hlavním výkresu jsou vyznačeny pouze navrhované významné cyklotrasy a stavby pro bezmotorovou dopravu.

Hlavní výkres (Z 02) neobsahuje celý generel cyklistické dopravy a všechny stavby pro bezmotorovou dopravu, ale pouze vybrané významné cyklotrasy a stavby pro bezmotorovou dopravu.

Požadujeme, aby Metropolitní plán obsahoval nejen navrhované významné cyklotrasy a stavby pro bezmotorovou dopravu, ale i aktuální stav všech cyklotras a staveb pro bezmotorovou dopravu. Absence závazného vymezení cyklotras a staveb pro bezmotorovou dopravu může vést k neproveditelnosti koncepce „města krátkých vzdáleností“ a k porušení zásady ochrany veřejného zájmu.

Odůvodnění

Ve výkresu infrastruktury (Z 03) jsou uvedeny pouze vybrané existující významné cyklotrasy a významné cyklotrasy, které jsou navrhované.

Ve výkresu infrastruktury (Z 03) jsou pouze významné stavby pro bezmotorovou dopravu a navrhované stavby pro bezmotorovou dopravu.

Cyklistická doprava by měla být integrální součástí dopravy a pohybu ve městě, a proto by měly být ve výkresech MPP vyznačeny všechny cyklotrasy a stavby pro bezmotorovou dopravu.

Návrh Metropolitního plánu ponechává vymezení pěších a cyklistických propojení pouze na doporučené úrovni, což je v rozporu s cílem územního plánování (§ 18 stavebního zákona), který zahrnuje zajištění udržitelné mobility a bezpečného pohybu osob. Absence závazného vymezení může vést k neproveditelnosti koncepce „města krátkých vzdáleností“ a k porušení zásady ochrany veřejného zájmu (§ 2 odst. 4 správního řádu).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavku nelze vyhovět z důvodu podrobnosti územního plánu a jeho smyslu. Územní plán neřeší dopravní režim na komunikacích a nezajistí realizaci jakékoliv stavby, pouze stanovuje podmínky pro umísťování staveb v jemu příslušející úrovni/měřítku v rámci systému ÚPD. Vymezení významných cyklotras je na hranici měřítka odpovídající dle zákona územními plány. Metropolitní plán umožňuje realizovat cyklotrasy téměř kdekoli v území. Pro zajištění jejich realizace neslouží územní plán.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026078

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 582

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Lokalita 582 / Za Kyjemi – Rozšíření o tři produkční rozvojové plochy

Vyjádření

Lokalita 582 Za Kyjemi je vymezena jako lokalita se strukturou areálu produkce. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Tato lokalita se má rozšiřovat o další tři rozvojové plochy **414/582/5318** o rozloze 49282 m² – podél východního okraje, **414/582/5058** o rozloze 12199 m² – podél Českomoravské ulice a **414/582/5551** o rozloze 15225 m² – podél západního okraje. Rozvojové plochy nemají stanoveny žádné míry využití území k zastavění (kromě plochy 414/582/5318 Zz: 50 % a Vz: 3,0). Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo také k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na úroveň 3.

Požadujeme zrušení rozvojových ploch 414/582/5318, 414/582/5058 a 414/582/5318 a tyto plochy definovat jako nezastavitelné plochy rekreační lokality a převést je do lokality 901 / Kyje – Horní Počernice, se kterou mají společné hranice a fyzicky s nimi souvisí a která by zajistila zachování přírodního charakteru jejich ploch.

Požadujeme zachování stávajícího stavu nezastavěného území, která má nemalý význam pro přírodní propojení údolí Rokytky, oblasti Čihadla v lokalitě 901 / Kyje – Horní Počernice a lokality 688 / Jahodnice rekreace.

Odůvodnění

Lokalita 582 / Za Kyjemi se má rozšiřovat o další tři rozvojové plochy **414/582/5318** o rozloze 49282 m² – podél východního okraje (rozšíření areálu Coca-Cola), **414/582/5058** o rozloze 12199 m² – podél Českomoravské ulice (rozšíření areálu areál Pragolaktos – Alimpex FOOD) a **414/582/5551** o rozloze 15225 m² – podél

západního okraje (rozšíření areálu areál Pragolaktos – Alimpex FOOD). Rozvojové plochy nemají stanoveny žádné míry využití území k zastavění (kromě plochy 414/582/5318 Zz: 50 % a Vz: 3,0). Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na úroveň 3.

Je potřebné zachování stávajícího stavu nezastavěného území, která má nemalý význam pro přírodní propojení údolí Rokytky, oblasti Čihadla v lokalitě 901 / Kyje – Horní Počernice a lokality 688 / Jahodnice rekreace. Toto je v přímé rozporu s navrhovanou transformací území a rozšiřováním areálu produkce, který neustále zhoršuje dopravní situaci v lokalitě a důsledkem by bylo další nežádoucí zvýšení provozu nákladní dopravy, které není v souladu s ostatními plochami v celé lokalitě (bydlení a rekreace).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh byl koordinován se platným ÚP SÚ z důvodu zajištění kontinuity a koordinace územně plánovacích procesů.

Navržená regulace rozvojové plochy 414/582/5318 a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient F, tj. F+.

Rozvojové plochy 414/582/5058 a 414/582/5551 jsou navrženy jako malé transformační plochy, kdy navrhovaná zástavba musí odpovídat okolní zástavbě a musí respektovat navrhovanou strukturu, tedy strukturu areálů produkce.

Výšková regulace odpovídá okolní zástavbě v produkční lokalitě a je nastavena tak, aby umožňovala realizaci navržených HPP a umožnila vhodné doplnění zástavby dle již realizovaných objektů. V lokalitě se již dle Územně analytických podkladů hl. m Prahy nachází objekty o 2 až 8 nadzemních podlažích.

Rozvojová plocha 414/582/5058 je vymezena nově jako zastavitelná, jako vhodné koncepční dotvoření zástavby. Vzhledem k umístění v blízkosti významného dopravního napojení je tato oblost pro rozvoj vhodná. Také nesousedí přímo s obytnou lokalitou.

Vymezení rozvojových produkčních ploch není měněnou částí pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání neznemožňuje realizaci přírodních propojení uvedených oblastí.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než

nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Připomínka

ID 3026079

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 582

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Lokalita 582 / Za Kyjemi – Transformace celého území

Vyjádření

Lokalita 582 Za Kyjemi je vymezena jako lokalita se strukturou areálu produkce. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Tato lokalita se má rozšiřovat o další tři rozvojové plochy 414/582/5318 o rozloze 49282 m² – podél východního okraje, 414/582/5058 o rozloze 12199 m² – podél Českomoravské ulice a 414/582/5318 o rozloze 49282 m² – podél západního okraje. Rozvojové plochy nemají stanoveny žádné míry využití území k zastavění (kromě plochy 414/582/5318 Zz: 50 % a Vz: 3,0). Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo také k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na úroveň 3.

Požadujeme zrušení rozvojových ploch 414/582/5318, 414/582/5058 a 414/582/5318 a celou lokalitu stanovit jako zastavitelné transformační a rozvojové plochy:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Zároveň je potřebné **stanovit pro tuto plochu míry využití území k zastavění** (Z_{max}, Z_z, a V_z), včetně výškové regulace.

Odůvodnění

Lokalita 582 / Za Kyjemi se má rozšiřovat o další tři rozvojové plochy 414/582/5318 o rozloze 49282 m² – podél východního okraje (rozšíření areálu Coca-Cola), 414/582/5058 o rozloze 12199 m² – podél Českomoravské ulice východního okraje (rozšíření areálu areál Pragolaktos – Alimpex FOOD) a 414/582/5551 o rozloze 15225 m² – podél Českomoravské ulice (rozšíření areálu areál Pragolaktos –

Alimpex FOOD). Rozvojové plochy nemají stanoveny žádné míry využití území k zastavění (kromě plochy 414/582/5318 Zz: 50 % a Vz: 3,0). Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na úroveň 3.

Rozšíření o tyto tři rozvojové plochy je v přímé rozporu s další transformací území. Další rozšiřováním areálu produkce neustále zhoršuje dopravní situaci v lokalitě a důsledkem by bylo další nežádoucí zvýšení provozu nákladní dopravy, které není v souladu s ostatními plochami v celé lokalitě (bydlení a rekreace).

Důvodem pro nové vymezení je **dotvoření uceleného urbanistického celku s ostatními lokalitami 142 / Jahodnice, 306 / Kyje, 375 / Hostavice a 225 / Dolní Počernice s převažujícím obytným charakterem**. Zároveň tato lokalita sousedí s lokalitami 688 / Jahodnice rekreace (zastavitelná rekreační) a 901 / Kyje – Horní Počernice (nezastavitelná rekreační) které doplňují změnu na obytný způsob využití.

Pro změnu využití mluví také **plánované stavby dopravní infrastruktury 630/773/1014 Železniční stanice/zastávka Praha-Jahodnice – návrh a 630/773/1051 Železniční stanice/zastávka Praha - Jiráskova čtvrť — návrh, které umožní dopravní obslužnost pro tuto novou obytnou oblast**.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv předmět požadavku - tedy změna využití dané lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání

Připomínka

ID 3026088

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 306, 776, 202

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Posun železniční zastávky Praha-Kyje

Vyjádření

Posunutí zastávky Praha – Kyje východním směrem

Odůvodnění

Požadujeme posunout zastávku Praha – Kyje východním směrem.

V rámci plánovaného vybudování čtvrté koleje v úseku Praha Libeň – Praha Běchovice požadujeme posunout železniční zastávku Praha – Kyje přibližně o 250 metrů východním směrem.

Teno přesun je základní předpoklad pro vybudování krátké přestupní vazby na autobusové linky jedoucí po Broumarské ulici. V nové poloze by zároveň došlo k napřímení zastávky. Při budování nového mostu na Broumarské je potřebné pamatovat i na autobusové zálivy a napojení na tuto posunutou železniční zastávku.

V rámci vybudování čtvrté koleje na jižní straně se bude posouvat (stavět) zcela nové nástupiště.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že přesné technické parametry a přesné umístění zastávek jsou předmětem následných řízení.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026075

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 196, 202, 226, 306, 580, 582, 624, 688, 773, 776, 900, 901, 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Přestavba vedení 200 kV na 400 kV od rozvodny Malešice

Vyjádření**Vedení 2x220 kV má být nahrazeno 2x400 kV ve stávajícím koridoru.**

Nesouhlasíme s umístěním nadzemního elektrického vedení 400 kV, které je napojeno od TR Malešice 760/-/23. V současné době je v této trase umístěno stávajícího dvojitého vedení o napěťové hladině 220 kV. V návrhu Metropolitního plánu je zde však umístěno nadzemního elektrického vedení 400 kV, které vede přes lokalitu 901 / Kyje – Horní Počernice, 688 / Jahodnice rekreace a 306 / Kyje. Toto nadzemní vedení prochází přes krajinné rozhraní Kyje-Hostavice a přírodní park Čihadla-Klánovice, SUP (suché nádrže (poldry), celoměstským systémem zeleně a USES (Územní systém ekologické stability), kde je tento záměr nepřipustný.

Nesouhlasíme se zařazením této stavby mezi veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice). Navrhovaná veřejně prospěšná stavba je pouze zdůvodňovaná jako technické opatření (navýšení kapacity vedení z 2x220 kV na 2x400 kV) bez ohledu na dopady pro okolí této liniové stavby a území kterým pochází.

Požadujeme realizovat tento záměr formou podzemního kabelového vedení, v souladu s čl. 144 – E5 Politiky územního rozvoje vymezit plochu pro novou elektrickou stanici 400/110 kV Praha-sever a koridor pro její napojení do přenosové soustavy nasmyčkováním na stávající vedení 400kV Výškov-Čechy-střed. Současně tento záměr vyžaduje promítnutí záměru do dokumentace

Zásad územního rozvoje hl. města Prahy a územního plánu hl. města Prahy.

Odůvodnění

Trasa prochází přírodním parkem Čihadla – Klánovice přes kopec Horka plochou ZMK, PS, LR, NL a východně přechází na území Dolních Počernic, resp. rekreační plochu U Čeňku a pokračuje dále na východ. Trasa vede v nezastavitelných plochách ZMK, kde je vedení podmíněně přípustné za prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit danou technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Zároveň pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Trasa vede také v plochách PS, NL a LR je záměr podmíněně přípustnou stavbou.

Venkovní vedení je negativní optickou bariérou v území a nevhodné pro městskou krajinu. Pro přestavbu na dvojité vedení o napětové hladině 400 kV jsou v úseku vrchu Horka přes údolí Rokytky navrženy stožárové konstrukce tvaru Soudek. **Výšky použitých stožárových konstrukcí tvaru Soudek na vrchu Čihadla jsou pro stožár č. 8 - 57,0 m, č. 9 – 69,8 m, č. 10 – 69,8 m a č. 12 – 53,1 m. Rozhledna Petřín (63,5 m) je tedy dokonce nižší oproti dvou sloupům umístěných přímo na hřebenu vrchu Čihadla.**

Zatím nejvyšší stožár typu Dunaj, který měří 69,6 m se v České republice nachází na třech místech – dvakrát na severní a jednou na jižní Moravě. Stožár typu Soudek je nejtěžším stožárem používaným v přenosové soustavě v Česku. Je tedy i značně zvýšenou negativní optickou bariérou v území a je zcela nevhodné pro městskou krajinu.

Pouze 150 metrů od sloupu č. 10 – 69,8 m je unikátní rozhledna Doubravka XIV, která má pouze 23,5 metru vysokou vyhlídkovou věž v přírodním parku Čihadla.

Stožár č. 8 - 57,0 m se nachází pouze 60 metrů od zástavby rodinných domků v lokalitě 306 / Kyje a 30 metrů od hřbitova. Zvýšení hladiny napětí z 200 kV na 400 kV znamená především zvýšení celkové výšky sloupů o cca 30 metrů, také se výrazně musí zvýšit robustnost celé konstrukce sloupu (zvýšená zátěž silnějších kabelů), rozšíření šířky ochranného pásma mezi jednotlivými vodiči a rozšíření ochranného pásma od krajního vodiče na každou stranu vedení ve vodorovné vzdálenosti. **Celková šířka koridoru pro dvojité vedení o napětové hladině 400 kV se stožáry tvaru Soudek včetně ochranného pásma je 59,8 m v běžné trase.**

Zvýšení hladiny napětí z 200 kV na 400 kV dojde také ke zvýšení hluku, který může mít vliv na zdraví obyvatel. Lokalita u stožáru č. 8 je již nyní zasažena nadměrným hlukem z provozu na Broumarské

ulici. Elektromagnetické pole a hluk z tohoto vedení může být významným faktorem, který se může projevovat jako potenciální riziko pro zdraví obyvatel.

Stožár typu Soudek je nejtěžším stožárem používaným v přenosové soustavě v Česku. Má také největší nátěrovou plochu a to 2 225 m². Na tak velkou plochu by se vešlo přibližně 200 natěsno zaparkovaných aut.

Nesouhlasíme se záměrem přestavby stávajícího dvojitého vedení o napětíové hladině 220 kV na dvojité vedení o napětíové hladině 400 kV v úseku od TR Malešice umístěné na území Hlavního města Prahy po zasmyčkování na dvojité vedení s označením V415/495, vedoucí mezi rozvodnami 420 kV Čechy Střed (okres Praha – východ) ve Středočeském kraji.

Požadujeme proto realizovat tento záměr formou podzemního kabelového vedení, které se v zastavěném území a v území kde je negativní optickou bariérou využívá.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení daného prvku je na základě nadřazených dokumentací PÚR (čl. 150q – prvek E29) a ZÚR hl. m. Prahy. Z politiky územního rozvoje vyplynulo vymezení stanice Malešice 400/110 kV (a jeho napojení) z důvodu postupného utlumení sítě 220kV. Napojení transformační stanice Malešice do přenosové soustavy 400 kV, čím se zkapacitní distribuční infrastruktura 110 kV. MPP konkrétní podobu staveb nepředjímá, takže je definování staveb jako VPS účelné (odůvodnění kapitola 9, odůvodnění čl. 150). Kabelové vedení 400 kV není v ČR (kromě velmi specifických krátkých úseků) používáno.

V návaznosti na čl. 144 – prvek E5 navazující na PÚR jak návrh MPP pro opakované veřejné projednání, tak i ZÚR hl. m. Prahy vymezují tento prvek ve svých dokumentacích, tudíž tuto část připomínky bereme jako irelevantní. Pro zpřesnění se jedná v ZÚR o 700/Z/86 a 700/Z/82, v MPP následně prvky 760/603/1014, 760/-/19.

Připomínka

ID 3026085

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 202

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Rekreační plocha u Kyjského rybníka

Vyjádření

Transformační plocha 411/202/2337 (plocha o rozloze 29370 m² a plocha Rekreační vybavenosti 800/202/2229 (plocha o velikosti 29370 m²) v lokalitě 202 / Staré Kyje má být rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost. Zároveň v této ploše je stanovena výšková regulace 2 zároveň není stanoven žádný individuálních regulativ.

Požadujeme zrušit výškovou regulaci 2 a stanovit závazné individuální regulativy pro celou tuto transformační plochu tak, aby doplnění veřejné vybavenosti bylo pouze v souvislosti s využíváním této plochy, kde bude převažovat přírodní charakter této plochy. MČ Praha 14 zde dlouhodobě rozvíjí potenciál přírodního biotopu a jejím cílem je v území zachovat přírodní charakter a rozvíjet toto území jako rekreační v souvislosti s potřebami a požadavky občanů. Plochu zařadit mezi městské parkové plochy.

Odůvodnění

Dle článku 146 je plocha Rekreační vybavenost 800/202/2229 (plocha o velikosti 29370 m²) rezervovaná pro doplnění veřejné vybavenosti. V celé této ploše je však přípustné umisťovat budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně souvisejících staveb, veřejných prostranství a staveb technické a dopravní infrastruktury. Zároveň v této ploše je stanovena výšková regulace 2 a zároveň v transformační ploše 411/202/2337 o rozloze 29370 m², která je umístěním a rozlohou totožná s plochou Rekreační vybavenosti 800/202/2229 **není stanoven žádný individuálních regulativ:**

Zmax: nestanovuje se (Koeficient maximálního zastavění budovami)

Zz: nestanovuje se (Koeficient základního zastavění budovami)

Vz: nestanovuje se (Koeficient základní podlažnosti)

V tomto území (Transformační plocha 411/202/2337 o rozloze 29370 m² a Rekreační vybavenost 800/202/2229) MČ Praha 14 rozvíjí potenciál přírodního biotopu a jejím cílem je v území zachovat přírodní charakter a rozvíjet toto území jako rekreační a doplnění veřejné vybavenosti by mělo být pouze v souvislosti s využíváním této plochy s převažujícím přírodním charakterem této plochy.

Z tohoto příkladu je zjevné, že Metropolitní plán, který zavedl institut tzv. „lokalit“ jako územních jednotek, které umožňují individualizaci obecných pravidel a zpřesnění požadavků koncepce uspořádání území hlavního města Prahy se tímto požadavkem neřídí. Dosavadní úprava, jak je vidět z tohoto příkladu ve většině případů nevede k přesnému vymezení těchto pravidel v konkrétních plochách území, neboť institut „individuálních regulativů“ pro jednotlivé lokality není v rámci vyjmenovaných témat využíván, s výjimkou ojedinělých případů.

Z pohledu koncepčního plánování území je nezbytné, aby nástroje územního plánování umožňovaly nejen formulaci pravidel pro prostorově vymezené plochy, ale rovněž vytváření obecně použitelných regulativů, které budou efektivně aplikovatelné i na abstraktní koncepcie, jež nemusejí být vždy jednoznačně lokalizovatelné. Tato pravidla musejí být formulována tak, aby přispívala ke zvyšování kvality života a rozvoji hodnot v jednotlivých lokalitách města.

Metropolitní plán hlavního města Prahy musí lokalizovat požadavky na využití jednotlivých lokalit způsobem, který povede k vyšší míře konkrétnosti a použitelnosti těchto požadavků jako závazných pravidel pro povolování konkrétních záměrů v území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Dle čl. 64 odst. 2) textové části MPP je v Zastavitelné rekreační lokalitě a ploše přípustné umisťovat související doplňkové stavby a nad jejich rámec se sportem související stavby pro občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b), obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud nebude významně omezeno hlavní využití (sport, rekreace a relaxace) a RPB těchto staveb nepřekročí 30 %

plochy záměru. Z toho vyplývá, že při umisťování staveb rekreační vybavenosti, která je v této ploše vymezena, je omezena regulovaná plocha budovy a není ohroženo možné zachování přírodního charakteru.

Požadavek na rozvoj přírodního biotopu a dotčené území rozvíjet jako rekreační v souvislosti s potřebami a požadavky občanů je plně v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Výšková regulace v Metropolitním plánu je stanovena pro zastavitelné území a uplatňuje se pouze nad stavebními bloky.

Problematika podrobnosti cílových charakterů lokalit v krycích listech byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Cílové charaktery lokalit v krycích listech byly prověřeny, revidovány a vybrané byly doplněny a aktualizovány v souvislosti s vypořádáním konkrétních připomínek a námitek. Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace byla shledána jako vyvážená při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů a zohlednění možné podrobnosti územního plánu.

Připomínka

ID 3026082

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Rozvojová plocha – lokalita 143 / Hutě

Vyjádření

Požadujeme, aby plocha označená jako **Rozvojová plocha 414/143/5716** o rozloze 74891 m² **byla zachována jako plocha ZR a ZMK dle stávajícího územního plánu, nebo změnit na původní stav v Metropolitním plánu verze 2022.**

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výrazné a neodůvodněné změně plochy na rozvojovou plocha 414/143/5716, který je definován jako areálu produkce má stanovený koeficient základního zastavění budovami 40 % a koeficient základní podlažnosti 2,0

Odůvodnění

Rozvojová plocha 414/143/5716 v dané lokalitě 143 / Hutě se nachází v exponované hlukové zóně, která je ovlivněna zejména provozem Vysočanské radiály. Navrhovaná struktura areálu produkce má stanovený koeficient základního zastavění budovami 40 % a koeficient základní podlažnosti 2,0. Zastavěná plocha s pevnými obslužnými polohami nemůže plnit funkce izolační zeleně (snížení prašnosti a snížení hluku) provozu Vysočanské radiály.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Produkční plocha byla vymezena v návaznosti na pořizovanou změnu ÚP SÚ Z 3613 a s přihlédnutím k urbanistické studii Kyje – Hloubětín.

Urbanistická studie Kyje - Hloubětín byla schválena radou hl. m. Prahy usnesením číslo 2623 ze dne 2.12.2024.

Nová zástavba může pomoci odhlučnit lokalitu od Novopacké. Snížení prašnosti není deklarováno jako cíl této zástavby. Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala realizaci navržených HPP a zároveň aby výrazně nepřevýšila okolní zástavbu.

Při vymezování rozvojové plochy bylo přihlédnuto k názoru samosprávy, protože rozvoj v této oblasti požadovala městská část.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip

kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3026080

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Rozvojová plocha - lokalita 306 / Kyje

Vyjádření

Nesouhlasíme s vyznačením rozvojové plochy 414/306/5247

o rozloze 30857 m2 v lokalitě 306 / Kyje.

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výrazné a neodůvodněné změně plochy na rozvojovou plocha 414/306/5247, která je definována jako heterogenní struktura s obytným využitím a má stanovený koeficient maximálního zastavění budovami 60%, koeficient základního zastavění budovami 30 % a koeficient základní podlažnosti 2,0. Toto je v rozporu se současným stavem plochy do které byly investována při rekonstrukci veřejné prostředky.

Rozvojová plocha 414/306/5247 o rozloze 30857 m2 v lokalitě 306 / Kyje je již v současné době rekultivována, ozeleněna, vybavena mobiliářem a slouží jako park se sportovním využitím.

Rozvojová plocha 414/306/5247 plní funkci izolačního pásu od komunikace Průmyslová a mírní dopady z ul. Českobrodská na obytnou zástavbu.

Požadujeme, aby plocha označená jako Rozvojová plocha 414/143/5716 o rozloze 74891 m2 **byla zachována jako plocha IZ (dle současného územního plánu) anebo nebo jí změnit na původní stav v Metropolitním plánu verze 2022 a spojit s Rozvojovou plochou 415/306/8598 o rozloze 23190 m2.**

Odůvodnění

Rozvojová plocha 414/306/5247 o rozloze 30857 m2 v lokalitě 306 / Kyje je již v současné době rekultivována, ozeleněna, vybavena mobiliářem a slouží jako park se sportovním využitím.

Rozvojová plocha 414/306/5247 plní funkci izolačního pásu od komunikace Průmyslová a mírní dopady z ul. Českobrodská na obytnou zástavbu.

V budoucnosti je zde plánována cyklostezka ve směru východ-západ a umožní přístup k plánované železniční zastávce Jiráskova čtvrť.

Z tohoto důvodu požadujeme, aby plocha označená jako Rozvojová plocha 414/143/5716 o rozloze 74891 m² **byla zachována jako plocha IZ (dle současného územního plánu) anebo nebo jí změnit na původní stav v Metropolitním plánu verze 2022 a spojit s Rozvojovou plochou 415/306/8598 o rozloze 23190 m².**

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozvojová plocha bude po realizaci fungovat jako lepší odhlučnění od ulice Průmyslové. Zároveň tímto vznikne atraktivní městské prostředí mezi stávajícími Kyjemi a navrženou železniční zastávkou. Pro potřeby zajištění potřeby rekreace byla východní část vymezena jako park. Dosavadní ÚP SÚ pouze stanovuje výsledné řešení, pokud se v území již nachází sportovní vyžití a mobiliář, MPP nestanovuje jejich potřebu je odstranit.

Cyklostezka je v návrhu vymezena. Rozvojová plocha cyklostezky jako takové nezakazuje, ale v MPP jsou vyznačeny pouze významné.

Pořizovatel dále upozorňuje, že předmětem úprav mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP byly pouze dílčí úpravy parametrů a koeficientů nikoliv změna zastavitelnosti předmětné plochy, tudíž se nejedná o měněnou část.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu,

veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem

veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

HI. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026081

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 580

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Rozvojová plocha – lokalita 580 / Malešická průmyslová oblast

Vyjádření

Nesouhlasíme s vyznačením rozvojové plochy **414/580/5223****o rozloze 272660 m²**, která má stanovený typ struktury areálu produkce a produkční způsob využití. Zároveň tato rozvojová plocha **nemá stanoveny žádné individuální regulativy míry využití**.

V rozvojové ploše jsou umístěny nové zařízení pro železniční dopravu **630/580/1003** City-logistický terminál Praha-Malešice – návrh a **630/580/1060** Odstavné koleje Teplárna – návrh, které jsou zároveň stanoveny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

Nesouhlasíme s vymezení plochy **414/580/5223** pro nové zařízení pro železniční dopravu **630/580/1003** City-logistický terminál Praha-Malešice. Požadujeme zrušit vymezení plochy pro City-logistický terminál Praha. Vymezení překladiště je nekoncepční, neřeší složitou dopravní situaci, zvyšuje další, zejména dopravní zátěž pro okolí a obyvatele.

Odůvodnění

Nesouhlasíme s vyznačením rozvojové plochy **414/580/5223****o rozloze 272660 m²**, která má stanovený typ struktury areálu produkce a produkční způsob využití. Zároveň tato rozvojová plocha **nemá stanoveny žádné individuální regulativy míry využití**.

Zmax: nestanovuje se (Koeficient maximálního zastavění budovami)

Zz: nestanovuje se (Koeficient základního zastavění budovami)

Vz: nestanovuje se (Koeficient základní podlažnosti)

Výšková regulace 4 je stanovena v západní části rozvojové plochy

V rozvojové ploše jsou umístěny nové zařízení pro železniční dopravu **630/580/1003 City-logistický terminál Praha-Malešice – návrh** a **630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna – návrh**, které jsou zároveň stanoveny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

Jedná se o rozsáhlý zábor vymezený v zastavitelné rozvojové ploše s produkčním využitím. **Součástí plochy, v které se nachází logistický terminál je i stavba dopravní infrastruktury 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna**, sloužící pro odstavy železničních vozidel a související provozní základny. Vzhledem k tomu, že rozvojová plocha **414/580/5223 o rozloze 272660 m² nemá stanoveny žádné individuální regulativy míry využití** ani umístění nebo stanovený podíl jednotlivých využití 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna / 630/580/1003 City-logistický terminál Praha-Malešice.

Požadujeme, aby územní plán Prahy, ani žádná jiná územně plánovací dokumentace neobsahovaly připravovaný areál city-logistiky v lokalitě 580 / Malešická průmyslová oblast. Navrhované vymezení 630/580/1003 City-logistický terminál Praha-Malešice – návrh požadujeme již nevymezovat.

Kontejnerové překladiště Malešice, jeho další rozšíření o plochy pro umístění areálu citylogistiky a napojením na komunikaci Průmyslová či Objízdna v Kyjích je v rozporu s celkovým záměrem v této oblasti.

Záměr na umístění areálu city-logistiky a kontejnerového terminálu znamená zavedení další těžké automobilové a kamionové dopravy do již v současné době neúměrně zatíženého Průmyslového polookruhu. Znamenalo by to zejména nadměrné zvýšení provozu na stávajících komunikacích a zhoršení životního prostředí v obytné zástavbě na území MČ Praha 14.

Pro kontejnerové překladiště a areál city-logistiky je potřebné hledat a lokalizovat jiné vhodné plochy na méně exponovaném místě na okraji hl. města, nejlépe však za hranici hl. m. Nesoustředit železniční překladiště kamiónů a city-logistického centra do jednoho místa, ale najít různé vhodné lokality. V této oblasti je potřebné omezit logistické areály s velkými nároky na dopravu.

Požadujeme nevytvářet zde zdroj ani cíl tranzitní dopravy a nevytvářet nežádoucí dopravní vztahy nevhodně umístěným areálem kontejnerového překladiště a areálu city-logistiky, který klade svou polohou nepřijatelné požadavky na nákladní dopravu.

Požadované funkce je schopen zabezpečit již fungující kontejnerový terminál Praha-Uhřetěves, který slouží jako překladiště kontejnerů v železniční a kamionové dopravě. Je vlastní vlečkou napojen do dvou míst v železniční stanici Praha-Uhřetěves na IV. tranzitním koridoru. Jedná se o největší kontejnerové překladiště společnosti Metrans ve střední Evropě.

Překladiště se nachází v místech bývalého areálu Stavoservisu. Ještě v roce 2000 bylo toto překladiště s kapacitou 3000 TEU třetím největším v Česku, předčila jej překladiště firmy ČSKD-Intrans Brno-Horní Heršpice a Praha-Žižkov. Od té doby byla kapacita uhřetěveského areálu zvýšena asi na pětinasobek a je tak jedním z největších vnitrozemských terminálů v Evropě. Železniční provoz v terminálu je nepřetržitý, kamionový provoz pouze v denních hodinách (7 – 21:30 hodin). Ucelené vlaky jezdí především v relacích do námořních přístavů Hamburk (několik vlaků denně) a Bremerhaven (několik vlaků týdně).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv nové vymezení plochy 414/580/5223 (zde došlo pouze k úpravě označení plochy, dříve 413/580/2298) či prvků 630/580/1060 a 530/580/1003, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3026083

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Rozvojová plocha – výšková regulace – lokalita 143 / Hutě

Vyjádření

Nesouhlasíme s výškovou regulací v lokalitě 143 / Hutě, **Rozvojová plocha 414/143/5717** o rozloze 56507 m² a **Rozvojová plocha 414/143/5176** o rozloze 113389 m².

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na úroveň 3 a 4.

Požadujeme změnit výškovou regulaci v 143 / Hutě na původní stav v Metropolitním plánu verze 2022.

Odůvodnění

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 **došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace z 2 na 3 a z 2 na 4.**

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozvojové plochy byly komplexně prověřeny včetně jejich kapacit.

Existující zástavba vznikla v různých etapách a území postrádá jasnou koncepci a hranici vůči otevřené krajině. Lokalita je dobře napojená na infrastrukturu a umožňuje umístit poměrně kapacitní zástavbu, která pokryje potřeby města i městské části.

Západní část území požadavku (rozvojová plocha 414/143/5176) je nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ. V ÚP SÚ se zde nachází

plocha s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné s kódem míry využití plochy C. Parametrická regulace rozvojové plochy je také nastavena tak, aby reflektovala skutečnost, že se v daném území nachází plocha ZMK - zeleň městská a krajinná a nedošlo k jejímu smazání - plocha parků v rozvojové ploše je nastavena na 4%. Východní část požadavku (rozvojová plocha 414/143/5717) je nastavena v kontinuitě na změnu ÚP SÚ Z 3613. Změna ÚP SÚ zde navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné s kódem míry využití plochy B a plochu ZMK - zeleň městská a krajinná. Parametrická regulace rozvojové plochy je také nastavena tak, aby reflektovala tuto skutečnost - plocha parků v rozvojové ploše je nastavena na 20%.

Navržená regulace rozvojové plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C a B, tj. C+ a B+.

Kapacity byly prověřeny Urbanistickou studií Kyje - Hloubětín, která byla schválená radou hl. m. Prahy usnesením číslo 2623 ze dne 2.12.2024.

Výška je stanovena s přihlédnutím ke studii a k navrhovaným kapacitám rozvojových ploch. Pro kapacitu je nastaven strop výšek tak, aby ji bylo možné realizovat. MPP nastavuje maximum, nejedná se o povinnou výšku objektů. Jedná se o významnou oblast s rozvojovými a transformačními plochami pro obytné využití. Plochy byly prověřeny urbanistickou studií Kyje – Hloubětín a v Metropolitním plánu jsou vymezeny s přihlédnutím k umístění v krajině a minimalizaci záborů zemědělské půdy.

Pohoda bydlení je řešena v navazujících řízeních. Výšku objektů v této rozvojové ploše MPP nestanovuje.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu

MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026074

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Výšková regulace mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská

Vyjádření

Nesouhlasíme s výškovou regulací v transformační ploše

411/503/2440. Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na 12 a 8. Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem. Navrhované změny svými dopady výrazně ovlivňují nemovitosti a pozemky v lokalitě 307 / Nad Kyjským Rybníkem.

Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2 v souladu s výškovou regulací lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem nebo zachovat plochu ZP a přiřadit tuto plochu k lokalitě 307.

Odůvodnění

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 **došlo k výraznému navýšení výškové regulace z 6 na 12, 4 na 8 a 2 na 8**, změně využití pozemku a stanovení koeficientu maximálního zastavění budovami na 70%.

Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem, kterou tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací. Pevný rastr 100x100 m orientovaný ve směru sever – jih neodpovídá stávající struktuře zástavby.

Není zřejmé, zda mají podrobnější ustanovení týkající se výškové regulace v jednotlivých lokalitách přednost před obecnou geograficky

vymezenou čtvercovou sítí, nebo zda je tomu naopak. Tento nejasný vztah mezi výškovou regulací a čtvercovou sítí může vést k právní nejistotě při aplikaci územního plánu a rozhodování správních orgánů v povolovacím procesu. Použití příliš obecného nástroje bez vazby na konkrétní lokalitu může vést k právní nejistotě a k nemožnosti efektivního posouzení souladu záměru s územním plánem.

Regulace pomocí rastru 100 x 100 m není dostatečně podrobná, zejména proto, že mechanicky dělí území bez ohledu na rozhraní různých forem a charakterů zástavby. Svojí vágností vytváří rozsáhlý prostor správního uvážení stavebního úřadu, včetně vystavení úřadu nejrůznějším tlakům včetně možné korupce, a následně i pro napadání rozhodnutí.

Problematické je použití rastru zejména na rozhraních například mezi zástavbou rodinnými domy a vícepodlažními objekty, kde například může legalizovat průniky vícepodlažních domů do vilové čtvrti. Takové spojení v jednom čtverci přinese spíš problém než řešení.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit není měněnou částí. Vymezení parku ve volné zástavbě není převažující zájem v území, ve kterém MPP otevírá potenciál pro doplnění zástavby z důvodu zkompaktnění, využití stávající infrastruktury a udržitelného rozvoje.

Transformační plochy byla vymezena na základě budoucího významného potenciálu v blízkosti významného dopravního napojení, je zde možné vhodné doplnění struktur. Díky blízkosti významného dopravního uzlu jsou zde vhodné příležitosti na vznik města krátkých vzdáleností. Také se jedná o pozemky, které vlastní hlavní město Praha, kde může být vhodně realizována zástavba objektů potřebných pro veřejný zájem. Kapacity transformační plochy jsou vhodně nastaveny tak, aby byl využit potenciál území s odpovídající výškovou hladinou.

Plochy výškové regulace mohou zasahovat do více lokalit s rozdílným typem struktury. V těchto případech se podle pravidel rozhraní a tolerance ve čl. 102 odst. (2) maximální počet RNP záměru ve stabilizovaných plochách odvozuje od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Hodnoty ploch výškové regulace 8 nebo 12 stanovené v souvislosti s vymezením transformační plochy 411/503/2440 tak samy o sobě nemění zásadu respektu k měřítku stabilizované zástavby a neznamenaají automatickou přípustnost RNP při posuzování záměru ve stabilizovaném území lokality 307.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění

veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat

v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026087

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 202

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Výšková regulace u kostela sv. Bartoloměje

Vyjádření

Transformační plocha 411/202/2350 o rozloze 10351 m² je definována jako heterogenní struktura s využitím pro bydlení. Výšková regulace v této ploše je stanovena 4.

Požadujeme změnu výškové regulace na 2 v souladu se stanovenou výškovou regulací v celém historickém centru. Tato transformační plocha je v historickém centru, v přímém sousedství nemovitou kulturní památkou – románský kostel sv. Bartoloměje a fara (Krčínovo nám.).

Odůvodnění

Transformační plocha 411/202/2350 o rozloze 10351 m² je definována jako heterogenní struktura s využitím pro bydlení. Koeficient maximálního zastavění budovami $Z_{\max}$: je stanoven 55 %. Koeficient základního zastavění budovami Z_z : je stanoven 25 % a Koeficient základní podlažnosti V_z : je stanoven 4,0. Zároveň je stanovena výšková regulace 4.

Tato transformační plocha je v historickém centru, v přímém sousedství nemovitou kulturní památkou – románský kostel sv. Bartoloměje a fara (Krčínovo nám.).

Zcela zde chybí respekt k měřítku okolní zástavby a nemovité kulturní památce – výšková kontinuita a plynulé výškové přechody jsou uvedeným návrhem porušovány. V dané lokalitě historické zástavby je výšková regulace 4 jako lokální dominanta k okolní zástavbě a narušuje okolí nemovité kulturní památky – románského kostela sv. Bartoloměje.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026077

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 142, 582, 688, 773, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Výšková regulace v lokalitě 582 / Za Kyjemi

Vyjádření

Nesouhlasíme s výškovou regulací v lokalitě 582 / Za Kyjemi. Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na úroveň 3 a 4.

Požadujeme změnit výškovou regulaci v lokalitě 582 / Za Kyjemi na původní stav v Metropolitním plánu verze 2022.

Odůvodnění

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 **došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace z 2 na 3 a z 2 na 4.**

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V dosavadním ÚP SÚ je v místě lokality vymezena produkční plocha VN s kódem míry využití plochy F.

Metropolitní plán území vymezuje převážně jako zastavitelné stabilizované (velkou část stávajících produkčních areálů Metropolitní plán zařazuje do stabilizovaného území, protože se zde nepředpokládá výrazná změna charakteru území, avšak často je zde značný prostor pro racionalizaci a zefektivnění jejich využití) produkční lokality se strukturou areálů produkce. Regulativy Metropolitního plánu v tomto území směřují k flexibilnějšímu využití území.

Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4).

V lokalitách areálů produkce a komerční vybavenosti Metropolitní plán připouští navýšení maximálního počtu RNP, čímž podporuje budoucí rozvoj, inovace a umožňuje přizpůsobení specifickým provozům. Ve všech případech je však nutné brát ohled na charakter území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování

územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026076

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 084, 204, 307, 502, 503, 512

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Výšková regulace v Metropolitním plánu

Vyjádření

Nesouhlasíme s regulací výškové výstavby pomocí rastru čtverců 100x100 metrů, který je v praxi nevyužitelný.

Požadujeme, aby výšková regulace byla upravena na základě analýzy urbanistických hodnot území ve smyslu dokumentu MMR z r. 2014 – Politika architektury a stavební kultury ČR – téma 3.

Odůvodnění

Regulace pomocí rastru 100 x 100 m není dostatečně podrobná, zejména proto, že mechanicky dělí území bez ohledu na rozhraní různých forem a charakterů zástavby. Svoji vágností vytváří rozsáhlý prostor správného uvážení stavebního úřadu, včetně vystavení úřadu nejrůznějším tlakům včetně možné korupce, a následně i pro napadání rozhodnutí.

Problematické je použití rastru zejména na rozhraních například mezi zástavbou rodinnými domy a vícepodlažními objekty, kde například může legalizovat průniky vícepodlažních domů do vilové čtvrti. Takové spojení v jednom čtverci přinese spíš problém než řešení.

Některé čtverce mohou zahrnout území sousedících lokalit s velmi odlišným charakterem – například lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem (struktura zahradního města) a 503 / Sídliště Černý Most (modernistická struktura) a Transformační plocha 411/503/2440 mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská o rozloze 34230 m2 je v současném územním plánu vedena jako plocha ZP. Obdobně je to také mezi lokalitou 520 / Sídliště Lehovec, 512 / Sídliště Hloubětín a lokalitou 520 / Hloubětín.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla dostatečně prověřena. Aplikační pravidla výškové regulace jsou srozumitelná, vždy je nutné brát v úvahu celou regulaci, v kontextu daného místa. Ve stabilizované lokalitě je nutné vždy přihlídnout k okolní zástavbě. Výšková regulace v transformačních plochách byla stanovena na základě kontinuity s dosavadním ÚP SÚ a jeho změnami.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Připomínka

ID 3026086

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 956

Podatel | **FEŘTEK JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQY54

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7rds8mkk

Lokalita | 202, 204

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Vyznačení nemovitých kulturních památek

Vyjádření

V lokalitě 202 / Staré Kyje nejsou vymezeny nemovité kulturní památky, které tvoří základ původní vesnické struktury lokality.

Požadujeme do závazné části Metropolitního plánu vyznačit nemovité kulturní památky (kostel sv. Bartoloměje – Krčínovo nám., fara – Krčínovo nám. 12 a vila – Jordánská 670).

Odůvodnění

Nemovité kulturní památky je potřebné vyznačit obdobně jako jsou plochy občanské vybavenosti (plochou nebo bodem).

Tato připomínka se týká obecně také ostatních lokalit, kde se nacházejí nemovité kulturní památky. Například v Hloubětíně lokality 204 / Hloubětín, kde se nachází další nemovité kulturní památky, které tvoří základ původní vesnické struktury lokality.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ochrana kulturního dědictví je vymezena v koordinačním výkrese. Nejedná se ale o regulativ územního plánu, ale o vybraný limit v území.

Připomínka

ID 3026090

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 958

Podatel | **ŘEHOŘEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX47

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7sp9nbhj

Lokalita | 340

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Náměstí Na Farkáně (Lokalita 340 / Na Farkáně)

Vyjádření

V návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (MPP) se zapracovanými připomínkami veřejnosti i městských částí, který bude předmětem veřejných projednání ve dnech 19.11. 2025 a 26.11.2025, byla provedena změna ve vymezení náměstí Na Farkáně oproti předcházejícímu návrhu MPP zveřejněnému v roce 2022. Důvody této změny nejsou uvedeny ani v textové části odůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu. Nelze tak zjistit, z jakých důvodů byla změna provedena. Žádám, aby MPP zachoval vymezení náměstí Na Farkáně tak, jak bylo provedeno v návrhu MPP zveřejněnému v roce 2022 (a dříve v návrhu zveřejněnému v roce 2018).

Odůvodnění

Viz příloha.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozsah veřejného prostranství byl upraven v návaznosti na stávající právní stav. Bylo přihlédnuto k dosavadnímu ÚP SÚ, který v dané místě vymezuje plochu zastavitelnou OB (výkres č. 4 ÚP SÚ) v zastavitelném území (výkres. č. 37 ÚP SÚ), tj. stavební pozemek.

Pořizovatel vyhodnotil, že vyjmutím této plochy původně navrhované plochy náměstí na nově navrhovanou plochu stavebního bloku, nenaruší celkovou koncepci dané lokality, ani její strukturu.

Pořizovatel koncepčně zvážil veřejné a soukromé zájmy v rámci lokality 340 / Na Farkáně.

Z hlediska dnešního právního stavu platí, že dle ÚP SÚ se stabilizovaným územím rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou definici v čl. 70, pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. I ta zůstává nadále platná pro tento daný pozemek.

Dále ÚP SÚ stanoví, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na Územně analytické podklady. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. I to nadále platí pro tento daný pozemek.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z výše uvedeného lze jednoznačně dovodit právo vlastníka pozemku na této ploše stavět.

Výrazným rozdílem je pak pojetí výškové regulace. Stávající ÚP SÚ nestanovuje v tomto území de facto žádnou výškovou regulaci, dokonce se ani nenachází v oblasti se zákazem výškových staveb, kde je výška zástavby limitována max. 40 m výšky. Výškovou regulaci v této lokalitě oproti tomu návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli pouze přihlédnutím k nezávazným ÚAP. Výšková regulace na dané ploše je stanovena jako rozmezí podlažnosti RNP 3, což odpovídá okolní zástavbě, neboť se jedná o hladinu s rozmezím podlažnosti 2 až 3 NP.

Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu (struktura zahradního města) přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávazným ÚAP, jak je tomu v ÚP SÚ. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ zahrad, který výslovně požaduje zachování významného podílu zahrad, což je opět regulativ, který stávající ÚP SÚ nestanovuje.

U záměrů bude proto v rámci posuzování souladu s MPP posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že návrh MPP závazně reguluje a chrání danou lokalitu 340 / Na Farkáně výrazně více (přísněji) než stávající ÚP SÚ. Na základě vážení veřejných a soukromých zájmů došel proto pořizovatel k závěru, že vymezením stavebního bloku na tomto stavebním pozemku nedošlo k nepřiměřenému zásahu do veřejných zájmů. Úpravou nebude výrazně narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení plochy náměstí v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle platného ÚP SÚ. Zároveň to, že t. č. vlastník pozemku nevyužil práva stavět, neznamená, že jej v budoucnu nevyužije.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých

a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek.

Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3029293

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 959

Podatel | **Property Mall a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKHF

Identifikátor podání Portálu Pražana | kq23ahj5

Lokalita | 538

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Pozitivní námitka Těšíkova 538

Vyjádření

Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací ve čtvercích - 15 NP. Pro již zpracovaný záměr zástavby BD Těšíkova, objektu s komerčním parterem a výstavbou bytů v podlažích 2-10. NP na pozemcích č. parc. 1859/68 a 1859/214 v k.ú. Kamýk. Záměr podpoří využití lokality smíšeného obytného města.

Odůvodnění

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť. Zpracování projektové dokumentace BD Těšíkova bylo souhlasně projednáno s Odborem územního rozvoje MHMP včetně vydání souhlasného závazného stanoviska dne 10.1.2022

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Připomínka

ID 3026093

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 961

Podatel | **LIBÁNSKÁ ANNA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S20

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7tqd5xmqq

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Viz přiložený dokument

*Pozn. pořizovatele: Přiložený dokument je vložen jako ID 3035424.***Odůvodnění**

Viz přiložený dokument

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavek podatele je uveden v rámci ID 3035424 včetně příslušného vypořádání.

Připomínka

ID 3035424

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 961

Podatel | **LIBÁNSKÁ ANNA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S20

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7tqd5xmq

Lokalita | 565

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | lokalita 374

Vyjádření

Do lokality č. 374 Horní Měcholupy byly v prvopočátku zahrnuty pozemky par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/13, par. č. 512/14, par. č. 512/16 v katastrálním území Horní Měcholupy.

Po veřejném projednání došlo k další úpravě, kdy řešené pozemky byly převedeny z lokality 374 Horní Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I.

Společně s výše uvedenou změnou došlo i ke zcela zásadní změně výškové regulace. Podle návrhu se řešené pozemky nacházejí především v lokalitě, u které se umožňuje realizace až 6 nadzemních podlaží. K prokázání této skutečnosti podatel přikládá výřez z webové aplikace plan.praha.eu, která obsahuje verzi upraveného metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání. (výřez z grafické části S 03 výškové regulace se znázorněním řešených pozemků)

Podatel má za to, že vhodným řešením stávajícího stavu by bylo přeřazení minimálně pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6, par. č. 512/13, par. č. 512/ 14, par. č. 512/16, par. č. 523/200, par. č. 523/428 a par. č. 512/1 zpět do lokality č. 374 Měcholupy, a to včetně provedení související změny výškové regulace, kdyby došlo ke snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

Nedošlo-li by ke zmiňovanému přeřazení, měla by být minimálně na dosud nezastavěných částech pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6, par. č. 523/200, par. č. 512/ 428 a par. č. 512/1 vymezena dílčí plocha strukturálního členění park ve volné zástavbě ve smyslu čl. 94 upraveného návrhu metropolitního plánu, a to při snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

Odůvodnění

Úvod a stručná geneze celé věci

V úvodu svých připomínek považuje podatel za vhodné nejprve akcentovat, že předmětem projednávané věci je pořízení nového Územního plánu města Prahy (metropolitního plánu) [dále jen „metropolitní plán“], které bylo zahájeno na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2. Pořizovatelem metropolitního plánu je Magistrát hlavního města Prahy [dále jen „pořizovatel“].

S ohledem na značný časový úsek, po který se proces pořizování metropolitního plánu vede, má podatel za nutné alespoň ve stručnosti shrnout nejzásadnější okamžiky a popsat genezi celého procesu.

Hlavní město Praha, IČO 00064581, se sídlem magistrátu Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1 [dále jen „město“], má v současné době platný a účinný územní plán – Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy – schválený usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 9. 9. 1999, č. 10/05 [dále jen „územní plán sídelního útvaru“].

Do lokality č. 374 Horní Měcholupy byly v prvopočátku zahrnuty pozemky par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/13, par. č. 512/14, par. č. 512/16 v katastrálním území Horní Měcholupy [dále jen „řešené pozemky“]. Spoluvlastníky řešených pozemků jsou podatelé.

Lokalita č. 374 Horní Měcholupy, která je charakterizována jako:

zastavitelná stavební; struktura zahradního města; zastavitelná obytná a; stabilizovaná.

V rámci návrhu metropolitního plánu byla u řešených pozemků stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 3. Na základě výsledků společného jednání došlo k úpravě metropolitního plánu, kdy nově byla na řešených pozemcích stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 2.

Důvodem zmiňované úpravy pak byla snaha o „zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.“¹ K velkému překvapení (nejen) podatele došlo po veřejném projednání k další úpravě, kdy řešené pozemky byly převedeny z lokality 374 Horní Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I.

Lokalita č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. je charakterizována jako: zastavitelná stavební; modernistická struktura; zastavitelná obytná a; stabilizovaná.

Společně s výše uvedenou změnou došlo i ke zcela zásadní změně výškové regulace. Podle návrhu se řešené pozemky nacházejí především v lokalitě, u které se umožňuje realizace až 6 nadzemních podlaží. K prokázání této skutečnosti podatel přikládá výřez z webové aplikace plan.praha.eu, která obsahuje verzi upraveného metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání.

(výřez z grafické části S 03 výškové regulace se znázorněním řešených pozemků)

Bylo by potom chybou opominout zmínit, že změna výškové regulace se týká i pozemků par. č. 512/6, par. č. 512/1, par. č. 523/200 a par. č. 523/428 v katastrálním území Horní Měcholupy. K této skutečnosti se potom navrhovatel vrací níže v textu. Vlastníkem pozemku par. č. 512/6 a parc. č. 523/428 je potom město. Naopak spoluvlastníky pozemku par. č. 512/1 a par. č. 523/200 jsou podatelé. Jedná se tedy o stejné osoby, které jsou zároveň spoluvlastníky i řešených pozemků.

Jelikož přeřazení řešených a dalších pozemků z lokality č. 374 Horní Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I., jakož i změnu výškové regulace považuje podatel za zcela překvapivý a nedůvodný krok, který odporuje platné a účinné právní úpravě, podává proti upravenému návrhu metropolitního plánu své relevantní

Připomínky které následujícím a konkretizujícím způsobem odůvodňuje:

Legitimace k podání námitek:

Pro větší přehlednost bude podatel své námítky dělit do větších obsahově souladných celků. Nejprve se podatel vyjádří k vývoji regulace na řešených pozemcích, byť o této stručně pojednala již výše.

Regulace dle platného územního plánu sídelního útvaru:

Podle platného územního plánu sídelního útvaru jsou řešené pozemky zařazeny do plochy s funkčním způsobem využití plocha SV-F – všeobecně smíšené (výřez grafické části).

Do stejné plochy je přitom z části zařazen pozemek par. č. 512/6, z části se pak nachází v ploše s funkčním způsobem využití ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Naopak pozemek par. č. 512/1 a 523/200 se z části nachází v ploše s funkčním způsobem využití

OB – čistě obytné a par. č. 512/1 se z části se rovněž nachází v ploše s funkčním způsobem využití ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy (výřez grafické části).

Pro plochu s funkčním využitím plocha SV-F – všeobecně smíšené stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. (tabulka MVÚ pro kód F)

Pro plochu s funkčním využitím plochy ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného

rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pro plochu s funkčním využitím plochy OB – čistě obytné stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy:

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy pro bydlení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběry surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Regulace dle návrhu metropolitního plánu pro společné jednání a veřejné projednání:

Podle návrhu metropolitního plánu pro společné jednání byly řešené pozemky a pozemky par. č. 512/1, par. č. 523/200 a par. č. 512/6 společně zařazeny do lokality č. 374 Horní Měcholupy. Na všech těchto pozemcích přitom byla z části stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 3. V případě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání potom došlo ke změně výškové regulace, kdy regulovaný počet nadzemních podlaží byl snížen na 2.

(výřez z krycího listu pro lokalitu č. 374 Horní Měcholupy v podobě návrhu metropolitního

plánu pro veřejné projednání)

(výřez z grafické části S 03 v podobě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání)

Pro lepší ilustraci je ve výřezu vymezen červený obdélník, který zachycuje místo, na kterém se řešené pozemky primárně nachází. Dále se v tomto obdélníku zčásti nachází i pozemky par. č. 512/1, par. č. 523/200 a par. č. 512/6. Lokalita č. 374 Horní Měcholupy je charakterizována následovně:

zastavitelná stavební; struktura zahradního města; zastavitelná obytná a; stabilizovaná. Individuální regulativy pak nejsou pro tuto lokalitu stanoveny.

Regulace podle upraveného návrhu metropolitního plánu:

Podle návrhu metropolitního plánu byly řešené pozemky a pozemek par. č. 512/6 přeřazeny do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. Naopak pozemek par. č. 512/1 a 523/200 zůstal zařazen do lokality č. 374 Horní Měcholupy.

U lokality č. 374 Horní Měcholupy došlo k zachování již výše uvedené charakteristiky lokality; stejně tak nedošlo ani k doplnění individuálních regulativů. Lokalita č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. je pak charakterizována následovně:

zastavitelná stavební; modernistická struktura; zastavitelná obytná a; stabilizovaná.

Ani pro tuto lokalitu přitom upravený návrh metropolitního plánu nestanovuje žádné individuální regulativy.

(výřez z grafické části – Z 02 Hlavní výkres struktury v podobě dle upraveného návrhu metropolitního plánu)

Upraveným návrhem metropolitního plánu potom došlo ke změně výškové regulace, kdy tuto skutečnost podatel prokazuje níže přiloženým výřezem z grafické části.

(výřez z grafické části – S 03 Schéma výškové regulace se znázorněním výše uvedených pozemků)

I když se potom jedná o zcela zásadní změny, nenachází podatel v dokumentaci metropolitního plánu žádné konkrétní odůvodnění toho postupu, což podatel ještě rozvede v navazujícím textu.

Nezákonnost upraveného návrhu metropolitního plánu:

Podatel považuje nynější upravený návrh metropolitního plánu za nezákonný v širším slova

smyslu (largo sensu), a to pro níže uvedené důvody.

Již zde má podatel za vhodné upozornit na to, že v blízkosti řešených pozemků, na kterých by mělo dojít k realizaci záměru v podobě bytového domu, se nachází toliko zástavba nízkopodlažních rodinných domů. Nejbližším bytovým je potom stavba č. p. 476 a č. p. 477, která se nachází ve vzdálenosti cca 150 m, kdy tato navíc má pouze 3 nadzemní podlaží.

Případně realizovaný bytový dům se 6 podlažími by tedy byl skutečnou, sic nežádoucí, dominantou území, kdyby tento narušoval jeho současný ráz. V daném případě nelze připustit ani potenciální

argument zástavbou umístěnou na východ od ulice Milánská, která se sestává z několika bytových domů.

Nejbližší z bytových domů je totiž od řešených pozemků vzdálen cca 350 m. K tomu je nutné doplnit, že mezi řešenými pozemky a bytovými domy se navíc nachází plochy parkovišť

a nízkopodlažní stavba pro obchod. Nemůže být tedy hovořeno o tom, že by případná realizace bytového domu (či jiné výškové stavby) dotvořila „charakteristickou“ zástavbu.

Dále je vhodné doplnit, že proti zastavění některých řešených pozemků výškovou stavbou se

vyjádřila i širší veřejnost, kterou podpořilo i Zastupitelstvo Městské části Praha 15.

Důkazy:

[p1] Usnesení Zastupitelstva Městské části Praha 15 ze dne 11. 12. 2024, č. Z-99,

Nepřezkoumatelnost upraveného návrhu metropolitního plánu:

Ze strany podatele je obsahu upraveného návrhu metropolitního vyčítána určitá nepřezkoumatelnost, která má zcela zásadní dopady do práv podatele. I právě vlivem nepřezkoumatelnosti upraveného návrhu metropolitního plánu nemá podatel možnost uplatňovat zcela konkrétní námitky, neboť v některých případech podatel zkrátka nemá žádnou objektivní možnost, jak by mohla seznat důvody pro zcela zásadní změnu regulace, kterou navíc město a pořizovatel dříve sami prosazovali.

Vadu nepřezkoumatelnosti lze rozlišovat na nepřezkoumatelnost pro nesrozumitelnost a nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. Za nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost lze přitom označit takový správní akt (primárně rozhodnutí), který obsahuje rozporné či jiným způsobem nesrozumitelné údaje (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2014, č. j. 9 As 22/2014-30).

Nepřezkoumatelnost pro nesrozumitelnost se přitom nevyhýbá ani opatření obecné povahy, jak ostatně dokládá rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16.

12. 2010, č. j. 1 Ao 6/2010-130, č. 2445/2011 Sb. NSS.

Nesrozumitelnost upraveného návrhu metropolitního plánu podatel spatřuje ve vzájemně si odporujících informacích, které se v návrhu nachází. Podle upraveného návrhu metropolitního plánu se řešené pozemky mají nacházet ve stabilizované lokalitě, kterou textová část

metropolitního plánu definuje jako lokalitu „s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru“.

Za situace, kdy se na okolních pozemcích primárně nachází nízkopodlažní stavby, považuje podatel za nesrozumitelné, že dochází k rozvolnění výškového regulativu, když více patrové stavby skutečně nejsou pro danou lokalitu běžné (charakteristické) a návrhem je „na sílu“ vytvářena anomální výšková regulace.

Nesrozumitelnost potom může založit i to, nemá-li obsah opatření obecné povahy oporu ve zjištěném skutkovém stavu. V rozporu se skutkovým stavem je potom zařazení řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do modernistické struktury ve smyslu čl. 47 textové části upraveného návrhu metropolitního plánu.

Modernistická struktura je přitom definována jako „urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.“ Pro tuto strukturu je přitom stanovena zásada prostorového uspořádání v následujícím znění:

„d) výškové uspořádání je ustálené, má zpravidla dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.“

Již při zběžném nahlédnutí do mapových portálů (ortofotomap) je seznatelné, že řešené pozemky a jejich bezprostřední okolí neodpovídá modernistické struktuře. Jelikož v daném případě absentuje i odůvodnění zařazení do tohoto typu struktury, je tímto dána i nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů.

Podatel dále musí rozebrat i nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. I opatření obecné povahy – jakožto smíšený správní akt – musí obsahovat odůvodnění, což výslovně stanoví § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů [dále jen „správní řád“]. Odůvodnění opatření obecné povahy přitom musí splňovat stejné požadavky jako odůvodnění rozhodnutí dle § 68 odst. 3 správního řádu [viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136, č. 1795/2009 Sb. NSS].

I na odůvodnění opatření obecné povahy je nutné přiměřeně vztáhnout soudní rozhodovací praxi, která se věnuje odůvodnění rozhodnutí. Odůvodnění musí obsahovat vymezení důvodů a úvah, které vedly ke stanovení regulace o konkrétním obsahu. Obsah této povinnosti rozvíjí konstantní soudní rozhodovací praxe². Pouze pro přiblížení si podatel dovoluje krátce citovat některé z vybraných rozsudků a komentářové literatury:

„Ze správního řádu vyplývá, že odůvodnění územního plánu jako opatření obecné povahy musí splňovat obecné náležitosti kladené na odůvodnění správního rozhodnutí, zejména se uvedou důvody rozhodnutí, podklady, z nichž správní orgán při vydávání opatření obecné povahy vycházel, úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 SpŘ). Nesplnění výše uvedených požadavků na odůvodnění způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy. Součástí odůvodnění územního plánu je také vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4 SpŘ) a rozhodnutí o námitkách (§ 172 odst. 5 SpŘ). Rozhodnutí o námitkách obsahuje své vlastní odůvodnění, které musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost uvedeným výše, tj. musí mimo jiné naplňovat požadavky § 68 odst. 3 SpŘ.“³

„[...] podle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určen řadou ustanovení (např. z § 172 odst. 4 správního řádu plyne, že správní orgán se v odůvodnění opatření obecné povahy musí vypořádat s uplatněnými připomínkami, s nimiž se musí zabývat jako s podkladem pro jeho vydání; dle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy dále rozhodnutí o námitkách, které navíc musí obsahovat vlastní odůvodnění; podle § 60 odst. 3 stavebního zákona pak odůvodnění opatření obecné povahy, jímž se vymezuje zastavěné území, vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 téhož zákona). Z § 68

Poznámky pod čarou:

2 K tomu např. srov. Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 6. 2010, č. j. 9 As 66/2009-46. Obdobně pak rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2014, č. j. 4 As 109/2013-48 či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2021, č. j. 6 As 303/2020-46.

3 MACHAČKOVÁ. Stavební zákon. s. 284–285.

řádu je však zřejmé, že v odůvodnění opatření obecné povahy nesmí chybět základní obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. I v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“⁴

„Odůvodnění územního plánu má mít základní obsahové náležitosti odůvodnění správního rozhodnutí (srov. § 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 správního řádu). V odůvodnění je tudíž třeba uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Totéž platí i pro odůvodnění rozhodnutí o námitkách proti územnímu plánu,

kteří je součástí odůvodnění, a proto je třeba je vnímat ve vzájemných souvislostech s ostatními částmi opatření obecné povahy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, čj. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS).“5

V tomto konkrétním případě není primárně seznatelné, které důvody a úvahy vedly k přeřazení řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. K tomuto podatel podotýká, že význam odůvodnění v tomto případě podtrhuje skutečnost, že zmiňované a okolní nemovitosti svým charakterem spíše odpovídají regulativům lokality č.

374 Horní Měcholupy. Absence řádného odůvodnění potom může vést k méně či více důvodným úvahám o případné libovůli (a to při reflexi předchozích verzí návrhů metropolitního plánu).

Pro vyloučení případných pochybností podatel zdůrazňuje, že přeřazením z jedné lokality do druhé došlo i ke změně typu struktury, a to ze struktury zahradního města na modernistickou strukturu.

Stejnou nedostatečnost odůvodnění lze vytknout i změně výškového regulativu. K této změně se lze pouze dočíst, že po veřejném projednání došlo u ploch produkce ke sjednocení výškových regulativů dle vyšších částí areálů, které se v těchto plochách nachází. Co však vedlo ke změně výškového regulativu u jiných ploch, zůstává tajemstvím. Nelze potom opominout, že podrobně by měl být odůvodněn i zcela zásadní odklon od dřívějších návrhů metropolitního plánu, které počítaly s tím, že se na řešených pozemcích a v jejich okolí budou nacházet pouze nízkopodlažní stavby.

Podatel potom znova připomíná, že ve krycím listu pro lokalitu 374 Horní Měcholupy, který byl součástí upraveného návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání, bylo výslovně stanoveno, že snahou města a pořizovatele bylo „zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.“ Nelze tedy spekulovat o tom, zdali se jedná o odklon od původních snah či nikoliv, neboť názoru podatele přisvědčuje i obsah dokumentace metropolitního plánu.

S odkazem na výše uvedené podatel připomíná, že upravený návrh metropolitního plánu je

nepřezkoumatelný, a to jednak pro nesrozumitelnost a jednak pro nedostatek důvodů.

Poznámky pod čarou:

4 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136.

5 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35.

Nepřezkoumatelnost je přitom jednou z nejzávažnějších vad, pro kterou je obecně nutné správní akt zrušit.

Nesoulad upraveného návrhu metropolitního plánu s cíli a úkoly územního plánování a porušení principu kontinuity územního plánování:

Ustanovení § 18 odst. 1 předchozího stavebního zákona označuje za cíl územního plánování vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, které budou spočívat ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, přičemž budou uspokojeny potřeby současné generace, a to bez ohrožení podmínek života generací budoucích.

Územní plánování pak zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (viz § 18 odst. 2 předchozího stavebního zákona).

Podatel je přesvědčen, že upravený návrh metropolitního plánu nesměřuje k zajištění vyváženého stavu, kdy bezdůvodně dává přednost vytváření předpokladů pro výstavbu před ostatními aspekty (například před příznivým životním prostředím). Životním prostředím se rozumí vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje; jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie⁶.

V současné chvíli se v řešeném území – primárně na pozemku par. č. 512/8, 523/200, 523/428 a par. č. 512/1 – nachází značné množství vzrostlých stromů. Vzrostlé stromy potom tvoří zelený pás, který funguje jako přírodní bariéra, která pohlcuje prachové částice – například suspendované částice PM_{2,5} a PM₁₀ – které vznikají vlivem automobilového provozu na sousedící pozemní komunikaci.

Vznikající prachové částice potom vedou ke snižování kvality ovzduší, která zapříčiňuje nejen rozvoj chronických onemocnění, ale často má i vysoký podíl na smrtelnosti lidí v okolí. Ke zdravotním rizikům zapříčiněným nízkou kvalitou ovzduší se přitom vyjadřují nejen tuzemské subjekty, ale i mezinárodní zdravotnické organizace (například Světová zdravotnická organizace)⁷. Automobilová doprava je potom i významným emitentem benzo[a]pyrenu, který je karcinogenní a mutagenní látkou, jež mimo jiného i dráždí oči, nosní dutinu, krk, průdušky a má rovněž negativní účinky na ledviny a játra⁸.

Poznámky pod čarou:

6 K tomu srov. § 2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

7 Například srov. HOFFMANN, B., a kolektiv. WHO Air Quality Guidelines 2021 – Aiming for Healthier Air for all: A Joint Statement by Medical, Public Health, Scientific Societies and Patient Representative Organizations. International Journal of Public Health, 2021.

8 Jak se zmiňuje v odborných publikacích tak, působení benzo[a]pyrenu je bezprahové, kdy neexistuje žádný bezpečný limit; viz KOTLÍK, B. a kolektiv. Zdravotní důsledky a rizika znečištění ovzduší – Odborná zpráva za rok 2020. Praha: Státní zdravotní ústav, 2021.

Obdobně potom zelený pás pohlcuje i hlukové imise spojené s provozem na pozemní komunikaci. Zde podatel připomíná, že vnímání hluku je věcí subjektivní povahy, kdy každá osoba má jiný práh jeho vnímání. Dlouhodobé vystavení rušivému hluku potom vede k poruchám spánku, stresu, bolestem hlavy, zvýšení krevního tlaku aj. Dále se vzrostlé stromy v rámci předmětného zeleného pásu podílí i na ochlazování svého okolí, jakož i poskytují útočiště místním živočichům.

Na podkladě výše uvedeného lze tedy učinit závěr o tom, že ponechání zeleného pásu je ve veřejném zájmu, kdy nad tímto nemůže převážet soukromý zájem vlastníků řešených pozemků, kteří na těchto chtějí realizovat svůj stavební záměr. V tomto směru se přitom nejedná pouze o názor podatele, neboť ke stejnému se přihlásili i další občané, sousedé řešených pozemků a Městská část

Praha 15. Neztotožnil-li by se pořizovatel (a město) s názorem podatele zcela, je tato přesvědčena, že by mělo dojít minimálně k omezení zastavění řešených pozemků a s nimi souvisejících pozemků. Jedním z takovýchto omezení by potom mělo být upravení výškového regulativu, a to minimálně do podoby, ve které byl stanoven v návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání.

Dále musí podatel upozornit na skutečnost, že přeřazením řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do jiné lokality a úpravou výškového koeficientu byla narušena kontinuita územního plánování.

Kontinuita je často zmiňována právě judikaturou správních soudů, která mj. akcentuje, že: „byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuality územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhopvat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce. Má-li však dojít k tomu, že jsou výrazně redukovány stávající zastavitelné (avšak dosud nezastavěné) plochy, přičemž současně jsou vymezovány v jiné části území plochy s tímž způsobem využití, je třeba takový postup řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli a arbitrárnosti při rozhodování o přijetí nového územního plánu.“⁹

Navazující judikatura Nejvyššího správního soudu zdůraznila, že: „Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území). Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námitky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu

Poznámky pod čarou:

9 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013 č. j. 1 AOs 1/2013-85.a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 AOs 5/2013–87), pro který je třeba OOP zrušit.“¹⁰

(10 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016 č. j. 8 As 121/2015-53.)

Jak již bylo připomenuto výše, nacházejí se dle platného územního plánu sídelního útvaru části pozemků par. č. 512/6 a par. č. 512/1 v plochách s funkčním využitím ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Tyto plochy zde přitom byly vymezeny za účelem odstínění lokality s rodinnými domy se zahradami, která se nachází jižním směrem.

Na toto ve své dřívější podobě navázal i metropolitní plán, který si kladl za cíl dotvořit zástavbu rodinných domů, kdy zástavba na řešených pozemcích měla výškově odpovídat blízkým rodinným domům. Budoucí zástavbou potom mělo dojít k odstínění rodinných domů od pozemní komunikace, a to bez významnějšího zásahu do pohody bydlení vlastníků rodinných domů. V rámci upraveného návrhu metropolitního plánu však dochází k bezdůvodnému odchýlení se od tohoto záměru, kdy tento postup podatel považuje za rozporný s principem kontinuity územního plánování.

Závěrečný návrh podatele:

Podatel výše označil jednotlivé nedostatky upraveného návrhu metropolitního plánu – respektive návrhu metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání – pro které se domnívá, že by mělo dojít k jeho přepracování, a to v kontextu výše uvedeného.

Pro důvody, které byly podrobně rozebrány výše, má podatel za to, že vhodným řešením stávajícího stavu by bylo přeřazení minimálně pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6, par. č. 512/13, par. č. 512/ 14, par. č. 512/16, par. č. 523/200, par. č. 523/428 a par. č. 512/1 zpět do lokality č. 374 Měcholupy, a to včetně provedení související změny výškové regulace, kdyby došlo ke snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

Nedošlo-li by ke zmiňovanému přeřazení, měla by být minimálně na dosud nezastavěných částech pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6, par. č. 523/200, par. č. 512/ 428 a par. č. 512/1 vymezena dílčí plocha strukturálního členění park ve volné zástavbě ve smyslu čl. 94 upraveného návrhu metropolitního plánu, a to při snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně prověřeno a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F.

Okolní zástavba v lokalitě je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází (vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti). Vyšší podlažnost zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8, 12, doplněné o lokální dominanty. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Hranice lokality byla pro opakované veřejné projednání MPP upravena. Modernistická struktura lépe reflektuje stávající právní stav.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip

kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho požizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026129

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 967

Podatel | **KALINA PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNPE6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7w4m3rbt

Lokalita | 060, 136, 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Kategoricky nesouhlasíme s plánovanou dráhou tramvajové linky po Budějovické ulici (Praha 4). Dojde ještě k větší zátěži v provozu této ulice, jak z hlediska frekvence osob, tak i dopravy. Vůbec se nebere v úvahu kompletní ztráta parkovacích míst, což zvláště pro starší občany bude mít katastrofický dopad. (za SVJ Budějovická 16/351)

Odůvodnění

V souvislosti s uvedením metra C do provozu před 50 lety, se vždy zdůrazňovalo, že tam kde je metro, nebude žádná paralelní povrchová doprava !!! Poměrně dlouho to vydrželo, až do dnešní doby, kdy někdo chce celé město sešněrovat nesmyslně tramvajovými linkami.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava vymezení tramvajové trati, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení koridoru tramvajové tratě vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026131

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 969

Podatel | **VOPĚNKA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZKF8K

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7wc973km

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**Připomínka proti Metropolitnímu plánu - 610/-/159 Komunikace
Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed****Odůvodnění****Věc: Připomínka proti Metropolitnímu plánu - 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav –
střed**

Vážený pane/paní,

tímto podávám připomínku k Metropolitnímu plánu - 610/-/159
Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed
z následujících důvodů:

I. Ochrana přírody dle zákona č. 114/1992 Sb.

Kyjovský potok je v místě jeho vyústění k Jílovišťské obklopen lesem. Jde o historický vodní tok, obklopený vzrostlými, staletými stromy, které utvářejí tzv. **údolní nivu, tedy významný krajinný prvek dle § 3 odst. 1 písm. b) a dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je nutné k takovému zásahu opatřit stanovisko orgánů ochrany životního prostředí.** Tyto významné krajinné prvky jsou chráněny zákonem před poškozováním a ničením. Stavba plánované dvouproude silnice tímto místem by vyžadovala vykácení této údolní nivy a její naprosté zničení v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. Povinnost chránit přírodní hodnoty a kvalitu bydlení vyplývá i z § 18 odst. 4 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb.

Samotné kácení vzrostlých stromů je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody upraveno v §7 Ochrana dřevin, §8 Povolení ke kácení dřevin a v § 9 Náhradní výsadba a odvozy. Navíc jsou v místě i 200 leté památné stromy podle § 46 tohoto zákona, které je dle § 46 odst. 2 zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji.

II. Biotop chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb.

Plánovaná komunikace má vést přes pozemek 2368/1, k.ú. Lipence, který je vzrostlým lesem kolem Kyjovského potoka s hodnotnými, starými stromy. Jedná se o místní park, který slouží k procházkám a k rekreaci. Zničení tohoto významného krajinného prvku znehodnotí ekologickou hodnotu lokality a Lipenců jako celku. Opakovaně zde byly pozorovány druhy: ledňáček říční (*Alcedo atthis* - zvláště chráněný druh), volavky popelavé (*Ardea cinerea* - přísně chráněný druh), datel černý (*Dryobates Martius*), tesaříci (*Cerambyx* různých poddruhů, ropuchy obecné (chráněný druh), skokan zelený, netopýří (silně ohrožený druh, zvláště chráněný druh), další výjimečnou i chráněnou floru a faunu. Zničení této lokality silnicí tak zničí lokality pro ekosystém těchto chráněných druhů.

III. Dopravní nebezpečnost

Navrhované MP vedení **nebylo ověřeno ani orientační dopravní studií**. Stávající terén je výškově členitý a překonání rokle potoka je problematické (více než 5m hluboká). Šířkový probíl ul. Jílovišťské je 5,5m a sklonu severním směrem 6-8%. s jednostranným chodníkem v šířce 1m. Napojení do této komunikace v zatáčce před p.č. 314/13 je z bezpečnostních a výhledových poměrů zcela nereálné.

Zatáčka Jílovišťské u domu č.p. 550 je z hlediska nehodovosti dle statistik Policie ČR vysoce rizikovou a nebezpečnou, dochází zde k častým nehodám. Silnice je zde úzká a vozidla mají značné problémy se vyhnout. Je zde předepsána rychlost **30 km/hod**. Podle Ústavu soudního znalectví v dopravě ČVUT z listopadu 2025 zde byla naměřena maximální rychlost vozidla 98 km/hod a V85 byla 55 km/hod. 92% vozidel zde překročilo povolenou rychlost.

Závěr:

Závěrem žádám, aby bylo od navrhovaného řešení z důvodu porušení Ústavy, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i dalších legislativních ustanovení upuštěno.

S pozdravem

podatel

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš

než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě neuzpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto

záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu):
 lokalita Jílovišťská 550, Praha-Lipence – PM₁₀ 13,25 µg/m³; PM_{2,5} 7,56 µg/m³; NO₂ 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³
 bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM₁₀ 12,8-15,4 µg/m³; PM_{2,5} 7,4-8,2 µg/m³; NO₂ 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³
 mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM₁₀ 20 µg/m³; PM_{2,5} 10 µg/m³; NO₂ 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v roklí Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP

"přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezení podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na

podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028960

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 969

Podatel | **VOPĚNKA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH81Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | jh9v2f5s

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Připomínka k metropolitnímu plánu, území 406 - Kazín. Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuty jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

Odůvodnění**Adresát:****Magistrát hlavního města Prahy (MHMP)****Odbor územního rozvoje****Mariánské náměstí 2/2****110 01 Praha 1**

V Praze dne 30.11.2025

Věc: Připomínka k metropolitnímu plánu, území 406 - Kazín

Vážený pane/paní,

tímto podávám nesouhlasnou připomínku k Metropolitnímu plánu konkrétně k území - 406/Kazín z následujících důvodů:

Podle návrhu **změny z roku 2025 oproti roku 2022** Metropolitního došlo ke změně jak v grafické tak i textové části ve výše uvedeném území, které zahrnuje parcely přiléhající k ulici Na Lhotkách například

p.č. 2005/01, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2027, 2030/1, 2030/2, 2029, 2032, 2031, 2090, 2089, 2090/1, 2088/4, 2088/3, 2091/2, 2092/5, 2092/7, 2092/6 z nichž jen některé jsou nelogicky zahrnuty do stavebních bloků **zahrady** ve struktuře zahradního města a jiné naopak zahrnuty do zahrádkových osad. Toto diskriminační členění nemá v této lokalitě u přilehlých parcel v ulici Na Lhotkách žádné opodstatnění. A to jak z důvodu, že všechny parcely jsou stejné svým charakterem a funkcí všechny odpovídají svým charakterem stavebním parcelám zahrady ve struktuře zahradního města. Žádná z uvedených parcel neodpovídá zahrádkové osadě, všechny jsou odděleny vlastními ploty, nemají žádné společné budovy, zařízení atd. které je typické pro osady. Všechny jsou zasítovány a vhodné k trvalému bydlení, k čemuž jsou již dnes využívány.

Vzhledem k tomu jak se tato lokalita vyvinula od dob minulých zde díky tomu panuje větší klid, bezpečnost a pořádek. Bylo by na místě snahu obyvatel těchto parcel podpořit.

Všichni pevně věříme, že si před vyhodnocením připomínky řádně prostudujete danou lokalitu včetně odůvodnění krycího listu který jste vy a vaši kolegové dávali dohromady a který přímo navádí ke kladnému vyřízení tohoto požadavku. A pevně věřím, že rozhodnete správně tak že zarovnáte hranici stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města dle návrhu, tak aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 v tomto území byli klasifikováni správně vzhledem ke svému charakteru, využití a funkci.

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuti jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

Děkuji

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026133

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 970

Podatel | **DOUBRAVA PAVEL**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZD05F

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7wmrz4xs

Lokalita | 002

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Schválení Metropolitního plánu považuji za dobrou příležitost napravit nezákonnou úpravu domu U Dobřenských 268/3 a obnovit tradiční průchod a průjezd mezi ulicí U Dobřenských a Boršovem. Tento průchod byl podmínkou výstavby uvedeného domu a věčné břemeno je zapsáno v Pozemkových knihách (viz přílohy). Nový majitel domu tento průchod nezákonně zrušil a to přetrvává dodnes přes četné protesty majitelů okolních domů.

Situací se zabýval i Magistrát na svém zasedání 20.6.2024, kde bylo její hlasování zmanipulováno lživým tvrzením jednoho zastupitele o tom, že ten průjezd tam nikdy nebyl. Proti tomu jsem tehdy protestoval dopisem panu zastupiteli Scheinherrovi (viz příloha).

Odůvodnění

Kromě obnovení souladu s uvedeným věčným břemenem se obnoví jediný možný průjezd např. hasičských vybavených vozů do prostoru Boršova.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026138

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 972

Podatel | **ANDRLOVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5N3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7xb4emjy

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Část 559 - Sídliště Skalka - zásadně nesouhlasím se změnou části oblasti z parku na stavební pozemek. Těžiště změny je na parcele 4045/12.

Odůvodnění

Déle jak 10 let žiji na ulici Michelangelova a celou tuto dobu postrádám zázemí pro rodiny s dětmi. Od zeleně vedle Tesca jsem si sliboval, že jednou bude využita jako park s dětským hřištěm, což by občanské vybavenosti prospělo. Primárně mě a sousedy trápí neúnosné zatížení jmenované ulice, která je slepá a je doslova každodenně obložena automobily a fakticky se tak stává jednosměrnou, přičemž se auta vyhýbají na chodníku. Zastavěním stávající plochy zeleně a zahuštěním místní populace by implikovala zásadní navýšení automobilového provozu v ulici, což si nedovedu představit. Už teď se popelářská auta nemají kde otáčet a do ulice jsou nuceni zacouvat. Stejně tak jsem byl několikrát svědkem blokády příjezdu záchranných složek. Stávající stav je už tak špatný a další rozsáhlá výstavba bude lokalitu dále zásadním způsobem degradovat, důrazně proto nesouhlasím se změnou zeleně na stavební pozemek.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je

tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F). Plocha parku (či jiné využití zeleně a krajinných ploch) na dotčeném místě v rámci ÚP SÚ HMP vymezena není, zeleň je však přípustným využitím výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití. Současně, Metropolitní plán v rámci stavebního bloku a stabilizovaného území, neznemožňuje umístění zelených ploch.

Předmětné území již bylo řádně prověřeno a posouzeno (včetně souladu s územně plánovací dokumentací) v rámci správního řízení při schválení záměru tj. vydaným územním rozhodnutím v právní moci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou

solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026144

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 976

Podatel | **ŠULC MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5AW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7xy6xyc6

Lokalita | 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Hřiště Chalabalova nemá být stavební blok

Odůvodnění

1. V minulé verzi bylo Hřiště Chalabalova (pozemek 1165/37 v k.ú. Stodůlky a okolní) v Metropolitním plánu označeno jako Park ve volné zástavbě, nyní je označeno jako stavební blok. Je to změna neopodstatněná, na hřišti žádná stavba není. 2. Všechna okolní podobná hřiště jsou označena jako Park ve volné zástavbě, tato změna tedy byla účelová, týkající se pouze těchto pozemků, které patří developerovi Rezidence Výhledy s.r.o., Na Návsi 12, Osnice, 25242 Jesenice. 3. Městská část Praha 13 nesouhlasí s výstavbou rezidenčního projektu Bytový dům Stodůlky na hřišti Chalabalova, viz usnesení Zastupitelstva Městské části Prahy 13 R 0254/2025 ze dne 09.06.2025 (přiloženo) 4. Magistrát hl.m. Prahy souhlasil s odkupem / výměnou pozemků na hřišti Chalabalova s developerem (usnesení 26/7ze dne 11.9.2025, přiloženo), ale tato neodůvodněná změna na stavební blok může podstatně zdražit nebo znemožnit tuto výměnu. 5. Změna hřiště na stavební blok jde proti zájmům občanů i města, slouží pouze finančním zájmům developera.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem

není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití OB-čistě obytné), přičemž jeho poloha (okrajová část lokality s modernistickou strukturou, kdy v urbanistických souvislostech je nutno vnímat tento pozemek společně s pozemky parc. č. 1080/13 a 1086/3 v k. ú. Stodůlky jako součást logické kompoziční skupiny okrajových stavebních bloků), návaznosti na okolní zástavbu a dostupná infrastruktura předurčují jeho využití pro stavební rozvoj.

Veřejná vybavenost (např. hřiště) by měla být primárně umísťována na pozemcích ve vlastnictví hlavního města (případně městské části či jiných subjektů ovládaných hl. městem), které umožňují dlouhodobou správu, údržbu a garantovaný veřejný přístup bez omezení. V rámci lokality je navíc zřejmé, že značná část stávajících veřejně přístupných hřišť je situována právě na pozemcích ve vlastnictví hlavního města, což odpovídá standardní praxi při zajišťování veřejné infrastruktury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového

stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8.

2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026146

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 977

Podatel | **HAMPL OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BP4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7ym8bvee

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podpora tramvajové trasy do Bohnic projíždějící celými Bohnicemi.

Vyjádření

Podporuji současný návrh tramvajové linky, která bude projíždět celými Bohnicemi. Nikoli tedy jiné návrhy, které končily na kraji Bohnic a Bohnicemi neprojížděly.

Odůvodnění

Jedině takovým způsobem bde možné nahradit podstatnou část současné autobusové dopravy, která velmi zatěžuje prostor u metra Kobylisy a Ulici pod sídlištěm.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026149

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 979

Podatel | **VANĚK VOJTĚCH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVBNR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 82zp4w9

Lokalita | 274

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Transformační plocha u mostu D0 511

Vyjádření

Transformační plochu produkční požadují změnit na transformační plochu nezastavitelnou s přírodním využitím.

Odůvodnění

V blízkosti této transformační plochy má být most stavby D0 511 a tato plocha je součástí zelených pásů řešených MHMP jako kompenzace k této stavbě. Plocha je ve vlastnictví ČR, svěřená správě ŘSD. Požadují prověřit svěřeneckou smlouvu či jiný obdobný dokument mezi státem zastoupeným Pozemkovým úřadem a ŘSD. Z těchto důvodů požadují plochu změnit na transformační nezastavitelnou, aby se projekt zelených pásů mohl uskutečnit a budoucí ochranná zeleň ke stavbě D0 511 mohla existovat jako funkční a propojený celek, což je nezbytné i pro zachování ekologické stability území a kvalitu života v navazující obytné zástavbě, které by negativně ovlivnilo produkční využití dané plochy, zejména v kombinaci s navazujícími stávajícími i budovanými dopravními stavbami. Zároveň požadují prověření využití dotčené plochy s dokumentací EIA schválenou pro stavbu D0 511.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Území bylo koncepčně prověřeno a nově navrženo. Koncepčně byla přesunuta plocha VN - nerušící výroby a služeb s rozdílným způsobem využití v dosavadním ÚP SÚ a přimknuta ke stávající zástavbě. Velikost transformační plochy v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byla redukována dle požadavku dotčeného orgánu.

Samotné vymezení transformační plochy není měněnou částí pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Vymezení transformační plochy na předmětné části požadavku je neměnná část.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3026153

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRAL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 836eur2x

Lokalita | 205, 309, 504, 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Doplnění zákresu zeleně biokoridoru zejména osy vycházející z Vinice Máchalka Kopečná, Nad Krocínkou až na Klíčov

Vyjádření

Doplnění biokoridoru

Odůvodnění

V MP chybí, že tato oblast má status významného biokoridoru i pro v HLMP a být tedy proto propojem mezi biokoridory zeleně mezi Vinicí Máchalka a Parkem Klíčov ze své podstaty historicky značného objemu zeleně a to zejména ve veřejném prostoru, tak doplňkově v zahradách domů a zelených plochách mezi výstavbou a jako součást komunikací v oblasti. A to zejména osy Kopečná, Nad Krocínkou až na Klíčov vycházející z Vinice Máchalka

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava trasy územní rezervy trati metra a úprava výškové regulace), tj. nikoliv vymezení prvku ÚSES v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že metodika MŽP pro vymezení územního systému ekologické stability stanovuje, že v rámci Plánu místního systému ekologické stability, jenž je podkladem pro vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci, jsou řešeny nadregionální, regionální a lokální hierarchické úrovně ÚSES. Metropolitní plán tyto tři úrovně koncepčně přejímá do svého návrhu prostřednictvím vymezení biocenter a biokoridorů. Zároveň dle metodiky je Plán místního ÚSES stanoven jako podklad pro vymezení ÚSES v územních plánech. Metropolitní plán tento podklad do svého návrhu zanesl, avšak dle územních potřeb byla provedena úprava vymezení ÚSES. V dané lokalitě nebyl vymezen v Plánu místního systému ekologické stability žádný biokoridor, proto není v Metropolitním plánu vymezen. Jednalo by se o nekonceptní přístup k celému vymezení ÚSES.

Připomínka

ID 3026150

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRAL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 836eur2x

Lokalita | 025, 158, 194, 205, 309, 504, 752, 882, 933, 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Posun části tunelu Vysčanské radiály pod méně obydlené části

Vyjádření

Prosba o mírné posunutí Vysčanské radiály co nejnižší odo obydlených částí oblasti 309/ Nad krocínkou - posun tunelové části do neobydlených oblastí

Odůvodnění

Radiála je sice navrhována v této části v tunelu, ale ražba a následný provoz může mít v této části problémy s otřesy nejen při stavbě, ale i při provozu. Oblast se nachází zejména v části Cihlářská, Pískovcová, Nad Krocínou jak v historicky podolované části pískovcových kavern (viz četné propady již od 50 let i v nedávné době např. Vysočanské estakády), ale i výše zmíněná část zástavby ulic je v místě bývalé těžby cihlářského jílu a stojí na navážce, která byla v průběhu vyčerpávání lokality navážena zpět do vytěžené oblasti. tudíž oblast nemusí být zcela stabilní a mírný posun části vedení tunelu Vysčanské radiály, níže do osy Vinice Máchalka, Vysočanské Estakády kde je minimální výstavba. Navrhovaný posun viz příloha by eliminoval i budoucí případné žaloby na vibrace z dopravy a propadů z stavby tunelového komplexu

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě územní rezervy Vysočanské radiály, byly dílčí korekce koridoru územní rezervy Vysočanské radiály a další korekce v místě dané územní rezervy (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava trasy územní rezervy trati metra, vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu apod.), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na posunutí tunelového úseku územní rezervy Vysočanské radiály od obydlených částí lokality 309/ Nad Krocínkou. Vymezení územní rezervy Vysočanské radiály jako celku vč. povrchových a tunelových úseků nebylo předmětem úprav, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán vymezuje pro stavbu 610/-/120 Vysočanská radiála v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací koridor územní rezervy. Koridor zabezpečuje dostatečnou ochranu území do

budoucná. Pro tak komplexní stavbu v návaznosti na místo, v kterém se nachází a v návaznosti na další nadřazené dopravní stavby v území, bude potřebné reálnost takovéto stavby podložit podrobným prověřením navazujících stupňů přípravy včetně podrobného technického prověření a posouzení dopadů stavby na životní prostředí. Ve fázi vymezené územní rezervy je tento krok předčasný. MPP musí respektovat koridor vymezený v ZÚR.

Připomínka

ID 3026157

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRAL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 836eur2x

Lokalita | 158, 309, 504, 882

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Posun vedení metra mimo obydlanou oblast

Vyjádření

TBD

Odůvodnění

TBD

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Jedná se o územní rezervu, konkrétní trasa se navíc může od osy linie odchýlit. Vhodné trasování bude dále prověřováno i s ohledem na další technické, majetkoprávní a dopravní aspekty. Územní rezerva je vymezena za účelem neznemožnění realizace záměru v budoucnosti. Pokud bude v budoucnu záměr vyhodnocen jako vhodný k realizaci, předpokládá se překlopení územní rezervy do konkrétního navrženého koridoru změnou územního plánu, v rámci které bude dále projednáván.

Připomínka

ID 3026156

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRAL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 836eur2x

Lokalita | 111, 026, 205

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Prosecká by neměla plnit funkci páteřní komunikace pro napojení tunelu Blanka a dopravních páteří Kbelská, Kbely, Letňany

Vyjádření

Prosecká by neměla plnit funkci páteřní komunikace pro napojení tunelu Blanka a dopravních páteří Kbelská, Kbely, Letňany - se svým jedním pruhem a řadou semaforů k odbočkám je pak nefunkční pro tranzit a páteřní spojku - doprava pak jen stojí a ulice je nefunkční. Páteřní doprava by měla být směřována na Libereckou a budoucí Vysočanskou radiálu a Prosecká by měla být vyjmuta z systému páteřních spojek a zařazena jako dojezdová a obslužná pro místní oblast

Odůvodnění

Prosecká se svým jedním pruhem a řadou semaforů v dalších částech k odbočkám je pak nefunkční pro tranzit a páteřní spojku - doprava pak jen stojí a ulice je nefunkční. Navýšení kapacit není možné, ulice je zvětšiny obstavěná.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě ulice Prosecká, byly korekce v části její trasy (zejména vymezení tunelového úseku vysokorychlostní železniční tratě v tunelu a vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), tj. nikoliv úprava ulice Prosecká jako celku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3026152

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRAL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 836eur2x

Lokalita | 024, 025, 026, 113, 158, 161, 194, 205, 309, 504, 698, 752, 756, 803, 845, 855, 882, 933, 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Souhlas s napojením hlavních dopravních spojů mimo původně plánovanou oblast U Kříže Prosecká

Vyjádření

Souhlas s napojením dopravních spojů mimo původně plánovanou oblast U Kříže Prosecká

Odůvodnění

Souhlas s napojením dopravních spojů mimo původně plánovanou oblast U Kříže Prosecká ,protože oblast U kříže Prosecká je velmi vytížena již dnes a zvláště Prosecká je již dnes pro svoji dopravní funkci v rozhodné době nefunkční, protože je zacpaná dopravou a v podstatě stojí a tak nenplní svou funkci. Prosecká se svým jedním pruhem v jednom směru a regulací semafore nemůže pojmout páteřní dopravu a tak napojení dopravních obslužných prvků Pelc Tyrolka , Libeňské spojky a vysočanské radiály bez Prosecké je moudrý plán a počín, který povede ke spokojenosti a hladkosti dopravy

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026155

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRAL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 836eur2x

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Vyjmutí části oblasti Sídliště Prosek a přiřazení k oblasti Nad Krocínkou

Vyjádření

Vyjmutí části oblasti Sídliště Prosek a přiřazení k oblasti Nad Krocínkou

Odůvodnění

Vyjmutí části oblasti Sídliště Prosek a přiřazení k oblasti Nad Krocínkou by bylo vhodné protože se nachází na hraně s oblastí Nad Krocínkou, kde je značně snížená zástavba a je snížena v nivelaci, protože se historicky nachází ve vydolované oblasti po těžbě Cihlářské hlíny a přilehlá sídlištní nástavba je nejen s rozdílem 10 pater, ale i na zvýšenině tvořené právě vytěženou hlušinou a tak jakákoliv výstavba by značně narušila hraniční prostor mezi oblastmi a byla by značně disproporční a vedla by k snížení kvality žití v zahradní čtvrti Nad Krocínkou

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026151

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRAL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 836eur2x

Lokalita | 025, 158, 194, 205, 309, 504, 752, 882, 933, 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Vysčanské radiála - Zatunelování v části pod parkem

Vyjádření

Vysčanské radiála - Zatunelování v části pod parkem

Odůvodnění

Radiála by neměla narušit park ani ekologicky stabilní území ŮSES

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě územní rezervy Vysočanské radiály, byly dílčí korekce koridoru územní rezervy Vysočanské radiály a další korekce v místě dané územní rezervy (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava trasy územní rezervy trati metra, vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu apod.), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na zatunelování územní rezervy Vysočanské radiály v její severovýchodní části. Vymezení územní rezervy Vysočanské radiály jako celku vč. povrchových a tunelových úseků nebylo předmětem úprav, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán vymezuje pro stavbu 610/-/120 Vysočanská radiála v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací koridor územní rezervy. Koridor zabezpečuje dostatečnou ochranu území do budoucna. Pro tak komplexní stavbu v návaznosti na místo, v kterém se nachází a v návaznosti na další nadřazené dopravní stavby v území, bude potřebné reálnost takovéto stavby podložit podrobným prověřením navazujících stupňů přípravy včetně podrobného technického prověřením a posouzení dopadů stavby na životní prostředí. Ve fázi vymezení územní rezervy je tento krok předčasný. MPP musí respektovat koridor vymezený v ZÚR.

Připomínka

ID 3026154

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRAL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 836eur2x

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Změna užití oblasti Sídliště Prosek pro rekreaci

Vyjádření

Změna užití oblasti Sídliště Prosek

Odůvodnění

V této části je Petanque hřiště, lavičky a slouží k setkávání a odpočinku a převod na občanskou vybavenost hřiště by pomohlo proti snahám na výstavbu v této části, které se čas od času objevují a zachovalo by místo s již vybudovanou infrastrukturou pro rekreaci a podpořilo by její rozvoj.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027992

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRHM

Identifikátor podání Portálu Pražana | fvsezasn

Lokalita | 158, 309, 504, 882

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Navrhuji posunout rezervy trasy metra tak aby nešla pod obydlenou oblastí.

Vyjádření

Navrhuji posunout rezervy trasy metra tak aby nešla pod obydlenou oblastí. Oblast je v historicky podolované části s mnoha kavernami a na závážkách těžby jílu pro cihelny v 30 letech a již od 50 let dochází občas k propadům naposledy minulou dekádu, kde se propadla Vysočanská estakáda.

Tedy při výstavbě může dojít k propadům a také následný provoz metra by mohl také způsobovat vibrace s následky v této ne zcela geologicky stabilní oblasti. Vše lze elegantně vyřešit posunem mimo obydlené oblasti, viz zakres, kde se ani nepředpokládá budoucí výstavba a předejít vícenákladům jak s větším zabezpečením metra tak z případných škod.

Odůvodnění

Tedy při výstavbě může dojít k propadům a také následný provoz metra by mohl také způsobovat vibrace s následky v této ne zcela geologicky stabilní oblasti. Vše lze elegantně vyřešit posunem mimo obydlené oblasti, viz zakres, kde se ani nepředpokládá budoucí výstavba a předejít vícenákladům jak s větším zabezpečením metra tak z případných škod.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje dopravní stavbu 621/-/24 Výhledové tangenciální spojení kolejovou dopravou, jako územní rezervu.

Vymezení této trasy vyplynulo z předešlých projednání. Koridor je nutné vnímat jako zvažovanou budoucí možnost, která si ještě musí projít prověřením trasování formou studie proveditelnosti, kde se nastíní možní technický a realizační průběh.

Posouzení geologických podmínek, stability podloží, rizik poddolování, vibrací a případných technických opatření je předmětem navazujících stupňů projektové přípravy, kde jsou tyto aspekty detailně prověřovány na základě inženýrskogeologických průzkumů. Samotné vymezení územní rezervy nemusí znamenat, že se trať zrealizuje v této přesné trase. V pražském prostředí nicméně není možné vymezovat koridory pro metro mimo obydlené území, bylo by to navíc i ekonomicky zcela neodůvodnitelné.

Předpokládáme také, že případná trať metra by byla umístěna v poměrně velké hloubce, hlouběji než Vysočanská radiála vymezená jako koridor územní rezervy dle nadřazené dokumentace.

Připomínka

ID 3028144

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01C1Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | gmwgcj6t

Lokalita | 205, 309

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Obnovení historického propojů

Vyjádření

Obnovení historického propojů

Odůvodnění

Historicky tato oblast byla průchozí pro pěší. Cesty je třeba obnovit.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028145

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01C1Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | gmwgcj6t

Lokalita | 309, 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Změnit status těchto pěších cest aspoň po jedné straně chodníku proto aby je město v zimě uklízelo

Vyjádření

Změnit status těchto pěších cest aspoň po jedné straně chodníku proto aby je město v zimě uklízelo

Odůvodnění

Pokud pěší cesta bude významější město je bude automaticky uklízet a nebude na nich led po celou zimu. A to v obou směrech

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028571

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BQP

Identifikátor podání Portálu Pražana | iggv96rw

Lokalita | 309, 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Převedení části oblasti Sídliště Prosek do oblasti nad Krocínkou

Vyjádření

Převedení části oblasti Sídliště Prosek do oblasti nad Krocínkou

Odůvodnění

Jedná se o hraniční oblast a jsou zde snahy o stavby s využitím nastavení Sídliště Prosek a tyto stavby by vyvolávaly disproporce s stávající zástavbou charakteru zahradního měst obzvláště proto, že stávající zástavba rodinných domů je snížena v bývalé těžební jámě na cihlářskou hlínu a tím pádem kontrast oblastí ještě více vyniká.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028570

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 980

Podatel | **KORDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BQP

Identifikátor podání Portálu Pražana | iggv96rw

Lokalita | 026, 111, 205, 504, 584, 882

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Ulice Prosecká by měla být vyjmuta jako pátevní komunikace z dopravní infrastruktury

Vyjádření

Ulice Prosecká by měla být vyjmuta jako pátevní komunikace z dopravní infrastruktury

Odůvodnění

Protože ze 4 dopravních pruhů přechází nakonec ve směru Libeň pouze do dvou tedy jeden v každém směru. Pruhy ve větším počtu jsou omezeny technickými omezeními vyhrazením pro veřejnou dopravu. Dále po trase je mnoho semaforů a tak v důsledku těchto jak fyzických a i technických a dopravních omezení v rozhodných dobách není funkční jako dopravní spoj do navázání na další komunikace jako do Tunelu Blanka, Pelc Tyrolka okruh a Libeňskou spojkou a kdy je potřeba pro dopravu.

Také již v současné době je ohodnocena hladina hluku měřením, kdy jsou překračovány hygienické limity hluku.

Prosecká by měla sloužit jako obslužná komunikace nikoliv jako pátevní spoj. Funkčně toho není schopn již teď a to se očekává nárůst dalších 70 tis občanů v okolí v nové výstavbě. Dopravní páteř by měla být směřována do budoucího tunelu Vlasta potažmo vysočanské radiály, současné spojky Liberecká a Kobenova, Poděbradská apod.

Situace současná jak semaforů a pruhů viz příloha

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě ulice Prosecká, byly korekce v části její trasy (zejména vymezení tunelového úseku vysokorychlostní železniční tratě v tunelu a vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), tj. nikoliv úprava ulice Prosecká jako celku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3026158

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 981

Podatel | **Robert Kenyon Macgregor**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE19S

Identifikátor podání Portálu Pražana | 849pvui6

Lokalita | 821, 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Identifikace podatele:

Vymezení území dotčeného připomínkou :

022 / Ohrada – výšková regulace a 821 / Parukářka – městská
parková plocha

Text připomínky:

Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku
Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 /
PARUKÁŘKA

Snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN

Odůvodnění:

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43, 1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažité, rozdíl nivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou. Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

Navýšení RPN z 6NP na 8NP by umožnilo anomálii v území. Výšková regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do parku. Niveleta 1NP by tedy byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají 6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží lze ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo navazuje na městský park Parukářka.

Dále žádám o zachování zeleně a výslovné vyloučení jejího masivního vykácení ve svahu za účelem stavby schodiště.

Odůvodnění

Identifikace podatele:

Vymezení území dotčeného připomínkou :

022 / Ohrada – výšková regulace a 821 / Parukářka – městská parková plocha

Text připomínky:

Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA

Snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN

Odůvodnění:

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43, 1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažité, rozdíl nivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou. Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

Navýšení RPN z 6NP na 8NP by umožnilo anomálii v území. Výšková regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do parku. Niveleta 1NP by tedy byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají 6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží lze ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo navazuje na městský park Parukářka.

Dále žádám o zachování zeleně a výslovné vyloučení jejího masivního vykácení ve svahu za účelem stavby schodiště.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází

pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání

spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP

SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území

v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026166

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 985

Podatel | **JÍLEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDKO8O

Identifikátor podání Portálu Pražana | 85u9bhi6

Lokalita | 834

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Podpora zachování zahrádkářské osady Mrázovka – člen České zahrádkářské svazu

viz příloha

Odůvodnění

Podpora zachování zahrádkářské osady Mrázovka – člen České zahrádkářské svazu

viz příloha

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Připomínka

ID 3026170

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 988

Podatel | **ŠTĚPÁNKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7XB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 87fim4wk

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Praha 20 - Čertousy

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY****a) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby**

Dle § 53 Stavebního zákona (SZ) upozorňujeme na nesoulad s:

- ☐ politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- ☐ cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- ☐ požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- ☐ výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- ☐ § 52 SZ – kdo může podat námitky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- ☐ § 53 SZ – povinnost pořizovatele vypořádat námitky a případně upravit návrh.
- ☐ Judikát NSS sp. zn. I.ÚS 1547/12 – námitky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- ☐ Judikát 1 Ao 1/2009185 – námitky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)**Požadavek:**

- ☐ Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.

- ☐ Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- ☐ Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- ☐ Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů)

Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru

lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou

strukturou, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice –

Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).

- ☐ Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.

- ☐ Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.

- ☐ Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém

potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel. Ochrana před hlukem:

- ☐ Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011

Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly

překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

- ☐ Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.

- ☐ Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při

umísťování do nových UP nové silnice či obchvatu.

☐ Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.

☐ Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009185) podporuje možnost uplatnit námitky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Připomínka

ID 3035083

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 988

Podatel | **ŠTĚPÁNKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7XB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 87fim4wk

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Praha 20 - Čertousy (2/3)

Vyjádření

b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu

života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.
o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.
o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.
o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.
o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.
o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směrnici.
o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č.

501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodrží.

4

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu

vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty

PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví

povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní

zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného

poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3035084

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 988

Podatel | **ŠTĚPÁNKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7XB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 87fim4wk

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Praha 20 - Čertousy (3/3)

Vyjádření

c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

- ☐ Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

- ☐ Vyplývá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.
- ☐ Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m².

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy

včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026172

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 990

Podatel | **PROKÚPEK VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTKRPP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 88fvcc5s

Lokalita | 176, 503, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka - Rajský vrch

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou výškové regulace území 176 / Rajský vrch a části území 503/ Černý most. Původní výšková regulace území je nastavena na dvě (2) podlaží. Nový metropolitní plán výškovou regulaci území pro nově navrženou zástavbu mění na tři (3) podlaží pro území 176/ Rajský vrch a dokonce čtyři (4) podlaží pro 503/ Černý most.

Odůvodnění

V současné chvíli je zastavěná lokalita Rajský vrch nastavena na dvě (2) podlaží. Logicky navazujícím řešením na stávající zástavbu směrem do zastavitelné části u parku Čihadla, a to jak v území 176, tak území 503 je pokračování výstavby na výškové hladině stávající zástavby, tj. na úrovni dvou (2) nadzemních podlaží (stávající zástavba v přímém sousedství posuzovaného záměru (ulice Bergmanova) nepřesahuje dvě (2) nadzemní podlaží). Výškové omezení výstavby na dvě (2) nadzemní podlaží je také odůvodněna geografickou situací v místě, kdy zástavba bude umístěna na vyvýšeném území nad parkem Čihadla a stavby přesahující dvě (2) nadzemní podlaží budou negativně ovlivňovat vzhled a ráz této přírodní oblasti (s ohledem na výškový profil terénu budou vyšší stavby vyčnívat nad horizont a pohledově tak narušovat celistvost vzhledu oblasti přírodního parku Čihadla).

Specifikovaná lokalita je ve svém celku přechodovou oblastí od obytných domů sídliště Černý Most (od ulice Ocelkova) do prostor přírodního parku Čihadla. Architektonicky je výstavba v oblasti řešena přechodem od obytných domů s 6-NP (od ulice Cukrova), přes obytné domy s 4-NP (ulice Mrázkova) až po zástavbu rodinných domů s 2-NP (od ulice Mrázkova dále – ulice Hubáčkova

a Bergmanova). Pokud budou v oblasti realizovány stavby tří (3) nebo 4 (čtyř) podlažní, za stávající zástavbou směrem do parku Čihadla vznikne výškový „ostrov“ který zastíní stávající zástavbu a vytvoří optickou hradbu na hraně přírodního parku Čihadla.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou ÚP SÚ Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny ÚP SÚ Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje

dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

Parametry včetně výškové regulace v rozvojové ploše 414/503/5403 je nastavena v kontinuitě se změnou ÚP SÚ Z 3058, která v daném místě navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SP - sportu. ÚP SÚ nestanovuje výškovou regulaci a je možné zde realizovat objekty pro sport (např. i stadiony). Výšková regulace koncepčněji prověřila zástavbu a stanovila rozmezí podlažnosti v návaznosti na okolní zástavbu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž

požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3026173

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 991

Podatel | **CINOLTER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDKQCQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 88m4y7ff

Lokalita | 249

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna užívání

Vyjádření

Zahrnutí změny užívání mého pozemku do metropolitního plánu.

Odůvodnění

Připomínky k Metropolitnímu plánu Prahy

Jsem vlastníkem pozemku parcelní číslo 2315/27 v katastrálním území Stodůlky. Tento pozemek je v katastru nemovitostí veden jako orná půda v ochranné třídě IV, BPEJ 22004. Pozemek sousedí s pozemkem parcelní číslo 2351, který je rovněž v mém vlastnictví a navazuje na pozemek parcelní číslo 2350, na kterém je vybudován můj rodinný domek číslo popisné 1629/1. Vzhledem k tomu, že pozemek parcelní číslo 2315/27 je využíván jako zahrada a jeho využití k zemědělské výrobě vzhledem k umístění, výměře (1063 m²) a nízké bonitě půdy nepřipadá v úvahu, žádám, aby pozemek parc. č. 2315/27 v k.ú. Stodůlky byl v územním plánu zařazen jako soukromá zahrada.

V Praze dne 24.11.2025

podatel

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických

důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3027419

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 998

Podatel | **EISLEROVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8QI

Identifikátor podání Portálu Pražana | dsp8enwt

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**Připomínka nesouhlasná proti Metropolitnímu plánu – v území 406/Kazín v k.ú: Lipence, obec Praha.**

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuty jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

Odůvodnění**Adresát:****Magistrát hlavního města Prahy (MHMP)****Odbor územního rozvoje****Mariánské náměstí 2/2****110 01 Praha 1**

V Praze dne 30.11.2025

Věc: Připomínka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín v k.ú: Lipence, obec Praha.

Vážený pane/paní,

tímto podávám nesouhlasnou připomínku Metropolitnímu plánu konkrétně k území - 406/Kazín z následujících důvodů:

Podle návrhu **změny z roku 2025 oproti roku 2022** Metropolitního došlo ke změně jak v grafické tak i textové části ve výše uvedeném území, které zahrnuje parcely přiléhající k ulici Na Lhotkách například p.č. 2005/01, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2027, 2030/1, 2030/2, 2029, 2032, 2031, 2090, 2089, 2090/1, 2088/4, 2088/3, 2091/2, 2092/5, 2092/7, 2092/6 z nichž jen některé jsou nelogicky zahrnuty do stavebních bloků **zahrady** ve struktuře zahradního města a jiné naopak zahrnuty do zahrádkových osad. Toto diskriminační členění nemá v této lokalitě u přilehlých parcel v ulici Na Lhotkách žádné opodstatnění. A to jak z důvodu, že všechny parcely jsou stejné svým charakterem a funkcí všechny odpovídají svým charakterem stavebním parcelám zahrady ve struktuře zahradního města. Žádná z uvedených parcel neodpovídá zahrádkové osadě, všechny jsou odděleny vlastními ploty, nemají žádné společné budovy, zařízení atd. které je typické pro osady. Všechny jsou zasítovány a vhodné k trvalému bydlení, k čemuž jsou již dnes využívány.

Vzhledem k tomu jak se tato lokalita vyvinula od dob minulých zde díky tomu panuje větší klid, bezpečnost a pořádek. Bylo by na místě snahu obyvatel těchto parcel podpořit.

Všichni pevně věříme, že si před vyhodnocením připomínky řádně prostudujete danou lokalitu včetně odůvodnění krycího listu který jste vy a vaši kolegové dávali dohromady a který přímo navádí ke kladnému vyřízení tohoto požadavku. A pevně věřím, že rozhodnete správně tak že zarovnáte hranici stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města dle návrhu, tak aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 v tomto území byli klasifikováni správně vzhledem ke svému charakteru, využití a funkci.

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029, 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 byli zahrnuti jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.

S pozdravem

Podpis

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028603

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 998

Podatel | **EISLEROVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH9C9

Identifikátor podání Portálu Pražana | ihewehk2

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Připomínka k Metropolitnímu plánu – 711/912/1023 Lipence

Vyjádření**Připomínka k Metropolitnímu plánu – 711/912/1023 Lipence**

Žádám, aby pozemek 2212/3 byl překlasifikován jako zahrada a jako zastavitelné území, stejně jako to Metropolitní plán stanovuje u sousedních pozemků 2166/1, 2163/1, 2162/1.

Odůvodnění

Vážený pane/paní,

tímto podávám připomínku k Metropolitnímu plánu – 711/912/1023 Lipence z následujících důvodů:

Na bezprostředně sousedních pozemcích s pozemkem 2212/3 stojí historicky mnoho let řada chat, které vytváří charakteristickou zástavbu podobně jako trampská osada Kazín v bezprostředním sousedství. Podle platného územního plánu jde o lesní pozemky. Současný návrh Metropolitního plánu proti platnému územnímu plánu **umožňuje diskriminačně pouze některé z těchto chat** vést jako zastavěné území, jiné však nikoliv. Například došlo ke změně u pozemku 2166/1, 2163/1, 2162/1. Bezprostředně sousedící pozemek 2216/4 je veden jako zahrada a zastavitelné území.

Majitelé pozemku 2212/3 jej pořídili před několika lety v dobré vůli. Na tomto pozemku jsou chaty podle místních usedlíků již cca 30 let, a to na pozemcích 2211 a 2213/1. Pozemek tedy sloužil minimálně 30 let jako zahrada.

Závěr:

Žádáme, aby pozemek 2212/3 byl překlasifikován jako zahrada a jako zastavitelné území, stejně jako to Metropolitní plán stanovuje u sousedních pozemků 2166/1, 2163/1, 2162/1.

S pozdravem

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031836

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 998

Podatel | **EISLEROVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH9D4

Identifikátor podání Portálu Pražana | yeibehkw

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Připomínka proti Metropolitnímu plánu - 610/-/159

Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed

Vyjádření**Věc: Připomínka proti Metropolitnímu plánu - 610/-/159****Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed****Odůvodnění**

Vážený pane/paní,

tímto podávám připomínku k Metropolitnímu plánu - 610/-/159

Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed
z následujících důvodů:**I. Ochrana přírody dle zákona č. 114/1992 Sb.**

Kyjovský potok je v místě jeho vyústění k Jílovišťské obklopen lesem. Jde o historický vodní tok, obklopený vzrostlými, staletými stromy, které utvářejí tzv. **údolní nivu, tedy významný krajinný prvek dle § 3 odst. 1 písm. b) a dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je nutné k takovému zásahu opatřit stanovisko orgánů ochrany životního prostředí.** Tyto významné krajinné prvky jsou chráněny zákonem před poškozováním a ničením. Stavba plánované dvouproudé silnice tímto místem by vyžadovala vykácení této údolní nivy a její naprosté zničení v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. Povinnost chránit přírodní hodnoty a kvalitu bydlení vyplývá i z § 18 odst. 4 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb.

Samotné kácení vzrostlých stromů je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody upraveno v §7 Ochrana dřevin, §8 Povolení ke kácení dřevin a v § 9 Náhradní výsadba a odvozy. Navíc jsou v místě

i 200 leté památné stromy podle § 46 tohoto zákona, které je dle § 46 odst. 2 zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji.

II. Biotop chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb.

Plánovaná komunikace má vést přes pozemek 2368/1, k.ú. Lipence, který je vzrostlým lesem kolem Kyjovského potoka s hodnotnými, starými stromy. Jedná se o místní park, který slouží k procházkám a k rekreaci. Zničení tohoto významného krajinného prvku znehodnotí ekologickou hodnotu lokality a Lipenců jako celku. Opakovaně zde byly pozorovány druhy: ledňáček říční (*Alcedo atthis* - zvláště chráněný druh), volavky popelavé (*Ardea cinerea* - přísně chráněný druh), datel černý (*Dryobates Martius*), tesaříci (*Cerambyx*) různých poddruhů, ropuchy obecné (chráněný druh), skokan zelený, netopýří (silně ohrožený druh, zvláště chráněný druh), další výjimečnou i chráněnou floru a faunu. Zničení této lokality silnicí tak zničí lokality pro ekosystém těchto chráněných druhů.

III. Dopravní nebezpečnost

Navrhované MP vedení **nebylo ověřeno ani orientační dopravní studií**. Stávající terén je výškově členitý a překonání rokle potoka je problematické (více než 5m hluboká). Šířkový probíl ul. Jílovišťské je 5,5m a sklonu severním směrem 6-8%. s jednostranným chodníkem v šířce 1m. Napojení do této komunikace v zatáčce před p.č. 314/13 je z bezpečnostních a výhledových poměrů zcela nereálné.

Zatáčka Jílovišťské u domu č.p. 550 je z hlediska nehodovosti dle statistik Policie ČR vysoce rizikovou a nebezpečnou, dochází zde k častým nehodám. Silnice je zde úzká a vozidla mají značné problémy se vyhnout. Je zde předepsána rychlost **30 km/hod**. Podle Ústavu soudního znalectví v dopravě ČVUT z listopadu 2025 zde byla naměřena maximální rychlost vozidla 98 km/hod a V85 byla 55 km/hod. 92% vozidel zde překročilo povolenou rychlost.

Závěr:

Závěrem žádám, aby bylo od navrhovaného řešení z důvodu porušení Ústavy, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i dalších legislativních ustanovení upuštěno.

S pozdravem

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě nezpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulic Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě

detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu): lokalita Jílovišťská 550, Praha-Lipence – PM₁₀ 13,25 µg/m³; PM_{2,5} 7,56 µg/m³; NO₂ 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³ bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM₁₀ 12,8-15,4 µg/m³; PM_{2,5} 7,4-8,2 µg/m³; NO₂ 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³ mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM₁₀ 20 µg/m³; PM_{2,5} 10 µg/m³; NO₂ 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v roklí Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování

města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu

s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030214

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00WO9

Identifikátor podání Portálu Pražana | qvmqn7he

Lokalita | 070, 028

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Ověření a případné upřesnění výškové regulace ve vztahu k projektu Vltavské filharmonie pro dosažení úplné jistoty a jednoznačnosti souladu s již dokončovaným stupněm dokumentace pro povolení záměru.

Odůvodnění

Kvitujeme, že Metropolitní plán definuje Vltavskou filharmonii jako jednu z Metropolitních priorit, viz výkres „S01 Schéma metropolitních priorit“.

Budova Vltavské filharmonie se nachází v ploše s regulovaným počtem nadzemních podlaží (RNP) o hodnotě 12, což dle článku 98 Metropolitního plánu znamená rozmezí podlažnosti 7 až 12 a zároveň maximálně regulovanou výšku budovy 40 m. Počet pater lze dále dle článku 103 Metropolitního plánu navýšit až o 2, tj. celkem na 14 pater, bez stanovení regulované výšky budovy. Maximální regulovaná výška budovy se proto zdá být nejednoznačně definovaná.

S ohledem na výsledky mezinárodní architektonické soutěže, jejímž Zadavatelem bylo hl. m. Praha. Pro dosažení nevyšší míry jistoty v dalším postupu prosíme o upřesnění souladu grafické částí metropolitního plánu a podoby projektu Vltavské filharmonie vycházející z architektonické soutěže, která je v současné době dopracována s předpokladem zahájení povolovacího procesu v 3Q/2026.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Pořizovatel posoudil soulad aktuální projektové dokumentace s návrhem MPP a jeho regulativy, jakož i s regulativy MPP a PSP/NPSP.

Záměr Vltavské filharmonie je v souladu s návrhem MPP a jeho regulativy výškové regulace.

Jedná se o transformační plochu, z toho důvodu se k okolní zástavbě v rámci posouzení rozmezí podlažnosti nepřihlíží čl. 98 odst. 2 písm. b.

Stavební záměr je stavbou občanské vybavenosti a zároveň má specifickou typologii různorodého a ustupujícího uspořádání hmot a prostorového řešení střechy.

Maximální regulovaná výška budovy dle čl. 98 odst. 3 je dodržena, neboť úroveň hlavní římsy nepřevyšuje 40 m, a to i při nezbytnosti posouzení výšky stavby s ohledem na nejnižší bod přilehlého terénu.

Záměr Vltavské filharmonie je proto v souladu i s regulativy výškové regulace dle PSP/NPSP, konkrétně dle § 27 NPSP.

Připomínka

ID 3030215

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00WO9

Identifikátor podání Portálu Pražana | qvmqn7he

Lokalita | 70

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

Ověření a případné upřesnění parametru regulované výšky budovy v textové části krycího listu k 916-800/070/2264 Vltavská filharmonie pro dosažení úplné jistoty a jednoznačnosti souladu s již dokončovaným stupněm dokumentace pro povolení záměru.

Odůvodnění

Budova Vltavské filharmonie se nachází v ploše s regulovaným počtem nadzemních podlaží (RNP) o hodnotě 12, což dle článku 98 Metropolitního plánu znamená rozmezí podlažnosti 7 až 12 a zároveň maximálně regulovanou výšku budovy 40 m. Počet pater lze dále dle článku 103 Metropolitního plánu navýšit až o 2, tj. celkem na 14 pater, bez stanovení regulované výšky budovy. Pro získání maximální míry jistoty v rámci dalšího postupu, přípravy projektu prosíme o prověření, zda jsou tyto parametry v souladu s aktuální výškou budovy, kdy nejnižší místo přilehlého terénu k budově Vltavské filharmonie se nachází u severovýchodního rohu budovy v blízkosti právě dokončeného podjezdu pod železniční trati jižně od nového nádraží Praha-Bubny. Výška stavby od tohoto místa je 47,7m.

Kvitujeme, že Metropolitní plán definuje Vltavskou filharmonii jako jednu z Metropolitních priorit, viz výkres „S01 Schéma metropolitních priorit“. S ohledem na výsledky mezinárodní architektonické soutěže, jejímž Zadavatelem bylo hl. m. Praha a schválenou změnu Z3811 stávajícího Územního plánu, jejímž cílem bylo umožnění maximální flexibility podmínek soutěže a kterou byla posunuta hranice zákazu výškových staveb (40 m) mimo parcelu pro Vltavskou filharmonii, žádáme o ujištění souladu metropolitního plánu a podoby projektu Vltavské filharmonie vycházející z architektonické soutěže, která je

v současné době dopracována s předpokladem zahájení povolovacího procesu v 3Q/2026.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Pořizovatel posoudil soulad aktuální projektové dokumentace s návrhem MPP a jeho regulativy, jakož i s regulativy MPP a PSP/NPSP.

Záměr Vltavské filharmonie je v souladu s návrhem MPP a jeho regulativy výškové regulace.

Jedná se o transformační plochu, z toho důvodu se k okolní zástavbě v rámci posouzení rozmezí podlažnosti nepřihlíží čl. 98 odst. 2 písm. b.

Stavební záměr je stavbou občanské vybavenosti a zároveň má specifickou typologii různorodého a ustupujícího uspořádání hmot a prostorového řešení střechy.

Maximální regulovaná výška budovy dle čl. 98 odst. 3 je dodržena, neboť úroveň hlavní římsy nepřevyšuje 40 m, a to i při nezbytnosti posouzení výšky stavby s ohledem na nejnižší bod přilehlého terénu.

Záměr Vltavské filharmonie je proto v souladu i s regulativy výškové regulace dle PSP/NPSP, konkrétně dle § 27 NPSP.

Připomínka

ID 3030216

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00WO9

Identifikátor podání Portálu Pražana | qvmqn7he

Lokalita | 070, 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

Ověření a případné upřesnění regulativu k parteru a uličního prostranství ve vztahu ke komunikaci 610/-/ Úprava Bubenského nábřeží u Vltavské filharmonie.

Odůvodnění

Kvitujeme, že Metropolitní plán definuje Vltavskou filharmonii jako jednu z Metropolitních priorit, viz výkres „S01 Schéma metropolitních priorit“. V návrhu Vltavské filharmonie je navrženo podpovrchové vedení severojižní magistrály na nábřeží Kapitána Jaroše v úseku mezi Hlávkovým mostem a Negrelliho viaduktem. Nábřeží Kapitána Jaroše je přitom Metropolitním plánem definováno jako Sběrná komunikace městského významu, resp. Ulice metropolitního významu (KLZ/200), tedy Městská třída ve smyslu článku 82 odst. (2). Dle definice v odst. ... ve znění „Novou zástavbou podél městských tříd je nutné umisťovat tak, aby parter přímo navazoval na uliční prostranství a byl využitelný pro veřejnou vybavenost.“ Pro dosažení úplné jistoty a jednoznačnosti a ověření souladu v rámci již dokončovaného stupně dokumentace pro povolení záměru projektu Vltavské filharmonie prosíme o ověření, že se požadavek na parter nevztahuje na podpovrchové části komunikace.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Pro návrh náročného dopravního řešení staveb 610/-/60 Nová ulice Bubenská a 610/-/89 Úprava Bubenského nábřeží u Vltavské a jejich vzájemného křížení

byly vymezeny dostatečně široké plochy koridorů umožňující výstavbu Vltavské filharmonie podle vybraného návrhu včetně parteru při zachování důležitých dopravních vazeb a kvalitní dopravní obsluhy území. V rámci vymezení koridoru ale MPP přímo nepředjímá jestli budou komunikace řešeny jako zakryté nebo na povrchu - nestanovuje minimální tunelový úsek. Podrobné řešení je předmětem navazujících řízení.

Případná Komunikace vedená v tunelu sama o sobě netvoří uliční prostranství, a požadavek vymezení metropolitní třídy a čl. 82 odst. 2 se proto vztahuje k povrchovému veřejnému prostoru nad ní, nikoli k tělesu tunelové komunikace. Bude-li tedy na základě projektu Vltavské filharmonie nábrežní komunikace realizována v tunelu, za veřejné prostranství metropolitní úrovně se bude považovat pěší promenáda podél řeky.

Citace odůvodnění koridoru: "Koridor je vymezen v dostatečné šířce, aby umožnil výraznou přestavbu nábreží a souvisejících veřejných prostranství, včetně případného zakrytí této komunikace. Koridor vychází z řešení v urbanistické studii Bubny-Zátory a z řešení obsaženého v projektu Vltavské filharmonie, respektuje úpravy tramvajové sítě. Cílem záměru je vytvoření zcela nového veřejného prostoru."

Připomínka

ID 3026214

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1001

Podatel | **KUCHAŘOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDKUMK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8fit7gvh

Lokalita | 309, 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Připomínka k návrhu nového Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) - lokalita 958 / Pražský zlom

Identifikační údaje pozemku(ů): parc. č. 1701/17, k. ú. Vysočany.

Obsah připomínky:

V zastoupení vlastníků výše uvedených pozemků nesouhlasíme s návrhem plánu a jeho parametry, respektive s limity dané Metropolitním plánem. V Metropolitním plánu jsou pozemky v našem vlastnictví zařazeny do lokality 958 / Pražský zlom, části 500/-/3082 LBC Pod Letištěm — v prostoru k upřesnění, se stanovenými regulativy N(19)R[S].

K tomuto zatřídění máme zásadní připomínku, neboť tento návrh je v rozporu s námi připravovaným investičním záměrem, který je v souladu se stávajícím územním plánem a na nějž bylo vydáno Vyjádření k objemové studii záměru „Viladomy Klíčov“, vydané Odborem územního rozvoje HMP vedeného pod čj. MHMP 32020/2022 a Sp. S-MHMP 2084038/2021/STR2 ze dne 24.1.2022 viz. Příloha č. 4.

Tímto MP navrhovaným řešením by tedy došlo k poškození našich vlastnických práv a tedy k ekonomickému poškození námi připravovaného projektu.

Odůvodnění

V současné době je zpracována a projednávána dokumentace k územnímu řízení na akci „Viladomy Klíčov“, která svou funkční náplní a architektonicko–urbanistickým ztvárněním plně odpovídá

dané funkci dle platného Územního plánu. Tento náš připravovaný a projednávaný investiční záměr je situován na právě výše zmíněných pozemcích, které jsou předmětem této připomínky a jež dle návrhu Metropolitního plánu jsou navrženy jako nezastavitelné, což je v rozporu s právě námi připravovaným investičním záměrem.

Z výše uvedených důvodů s tímto funkčním návrhem zásadně nesouhlasíme a požadujeme, aby u předmětných pozemků byla přeměna aktuálně navrhovaná funkční ploch „Lokalita 958 / Pražský zlom, část 500/-/3082 LBC Pod Letištěm — v prostoru k upřesnění, se stanovenými regulativy N(19)R[S]“ na plochu Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím s výškovou hladinou 3, viz. Příloha č. 2.

Součástí žádosti jsou přílohy:

č. 1 Současný stav návrhu Metropolitního plánu

č. 2 Návrh úpravy Metropolitního plánu

č. 3 Vyznačení navrhovaných staveb v ploše

č. 4 Vyjádření k objemové studii záměru „Viladomy Klíčov“ na pozemku 1701/17 v k. ú. Vysočany

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Na předmětné parcele č. 1701/17 v k. ú. Vysočany je zachována právní kontinuita ÚP SÚ HMP, který zde vymezuje plochu s rozdílným způsobem SV-B.

Dále uvádíme, že Dle článku 167 textové části MPP se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele

prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3026215

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1004

Podatel | **FRABŠA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QNH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8g3spua7

Lokalita | 084, 176, 307, 503, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka - 176 / Rajský vrch

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou výškové regulace území 176 / Rajský vrch a části území 503/Černý most. Původní výšková regulace území je nastavena na dvě (2) podlaží. Nový metropolitní plán výškovou regulaci území pro nově navrženou zástavbu mění na tři (3) podlaží pro území 176/ Rajský vrch a dokonce čtyři (4) podlaží pro 503/ Černý most.

Odůvodnění

V současné chvíli je zastavěná lokalita Rajský vrch nastavena na dvě (2) podlaží. Logicky navazujícím řešením na stávající zástavbu směrem do zastavitelné části u parku Čihadla, a to jak v území 176, tak území 503 je pokračování výstavby na výškové hladině stávající zástavby, tj. na úrovni dvou (2) nadzemních podlaží (stávající zástavba v přímém sousedství posuzovaného záměru (ulice Bergmanova) nepřesahuje dvě (2) nadzemní podlaží). Výškové omezení výstavby na dvě (2) nadzemní podlaží je také odůvodněna geografickou situací v místě, kdy zástavba bude umístěna na vyvýšeném území nad parkem Čihadla a stavby přesahující dvě (2) nadzemní podlaží budou negativně ovlivňovat vzhled a ráz této přírodní oblasti (s ohledem na výškový profil terénu budou vyšší stavby vyčnívat nad horizont a pohledově tak narušovat celistvost vzhledu oblasti přírodního parku Čihadla). Specifikovaná lokalita je ve svém celku přechodovou oblastí od obytných domů sídliště Černý Most (od ulice Ocelkova) do prostor přírodního parku Čihadla. Architektonicky je výstavba v oblasti řešena přechodem od obytných domů s 6-NP (od ulice Cukrova), přes obytné domy s 4-NP (ulice Mrázkova) až po zástavbu rodinných domů s 2-NP (od ulice Mrázkova dále – ulice Hubáčkova a Bergmanova). Pokud budou v oblasti realizovány stavby tří (3) nebo 4 (čtyř) podlažní, za stávající

zástavbou směrem do parku Čihadla vznikne výškový „ostrov“ který zastíní stávající zástavbu a vytvoří optickou hradbu na hraně přírodního parku Čihadla.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozvojová plocha 414/176/5087 byla komplexně prověřena.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP SÚ Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP SÚ Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná

území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

Parametry včetně výškové regulace v rozvojové ploše 414/503/5403 je nastavena v kontinuitě se změnou ÚPSÚ Z 3058, která v daném místě navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SP - sportu. ÚP SÚ nestanovuje výškovou regulaci a je možné zde realizovat objekty pro sport (např. i stadiony). Výšková regulace koncepčněji prověřila zástavbu a stanovila rozmezí podlažnosti v návaznosti na okolní zástavbu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům.

Transformační plocha 411/503/2440 byla také koncepčně nově navržena pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání.

Transformační plochy byla vymezena na základě budoucího významného potencionálu v blízkosti významného dopravního napojení, je zde možné vhodné doplnění struktur. Díky blízkosti významného dopravního uzlu jsou zde vhodné příležitosti na vznik města krátkých vzdáleností. Také se jedná o pozemky, které vlastní hlavní město Praha, kde může být vhodně realizována zástavba objektů potřebných pro veřejný zájem. Kapacity transformační plochy jsou vhodně nastaveny tak, aby byl využit potenciál území s odpovídající výškovou hladinou.

Plochy výškové regulace mohou zasahovat do více lokalit s rozdílným typem struktury. V těchto případech se podle pravidel rozhraní a tolerance ve čl. 102 odst. (2) maximální počet RNP záměru ve stabilizovaných plochách odvozuje od okolní zástavby v příslušné lokalitě.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jedině či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026218

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1007

Podatel | **Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Červený Vrch**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDKVH2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8hfzynt5

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zahrádkářská osada Červený Vrch

Vyjádření

Výbor ZO, který spravuje společné pozemky v zahrádkářské kolonii Červený Vrch (parc. číslo 1271/16, 1271/27, 1271/58, 1271/71, 1271/81, 1271/17), je dotčen návrhem řešení v Metropolitním plánu.

Tímto vznášíme připomínku k navrženému řešení a požadujeme vysvětlení, z jakého důvodu je v Metropolitním plánu vedena ZO Červený Vrch jako plocha „nezastavitelná přírodní“ a nikoliv jako plocha „zastavitelná, nestavební“. V případě, že by bylo změnou ohroženo statut quo v osadě, žádáme o překvalifikování osady na plochu „zastavitelnou, nestavební“.

Odůvodnění

Vzhledem k činnosti, kterou v osadě jako zahrádkáři provozujeme, máme obavu, zda i po této změně nám bude nadále umožněno zachovat v osadě stávající statut quo, a to ve smyslu existujícího zázemí pro zahradničení – tj. na společných pozemcích zachovat buňky s kanceláři a skladem, na soukromých zahradách pak zahradní domky, resp. domky na nářadí apod., a v neposlední řadě oplocení osady i jednotlivých zahrad.

Nerozumíme, z jakého důvodu by dvě stejně fungující zahrádkářské osady na území stejné městské části, tj. naše ZO Červený Vrch a např. ZO Jenerálka, měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně. V případě, že by došlo v budoucnosti k ohrožení výše uvedeného statut quo, považovali bychom navržené řešení za diskriminační.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3026224

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1008

Podatel | **DRNEC DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RH4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8hwjdqqr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podpora záměrů skupiny 600

Vyjádření

Podporuji záměry skupiny 600 (tedy 610, 611, ..., 670)

Odůvodnění

Uvedené záměry mohou zajistit všestranný rozvoj města, důležité je pak ale i konkrétní provedení staveb.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026221

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1008

Podatel | **DRNEC DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RH4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8hwjdqqr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Podpora znění článku 118

Vyjádření

Podporuji stávající znění článku 118

Odůvodnění

Článek vhodně popisuje důležitost komunikačního systému i jeho hierarchie.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026222

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1008

Podatel | **DRNEC DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RH4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8hwjdqqr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Podpora znění článku 119

Vyjádření

Podporuji stávající znění článku 119

Odůvodnění

Článek vhodně popisuje důležitost komunikačního systému i jeho hierarchie.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026223

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1008

Podatel | **DRNEC DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RH4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8hwjdqqr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Podpora znění článku odstavce (4) článku 120

Vyjádření

Podporuji stávající znění článku odstavce (4) článku 120

Odůvodnění

Považuji za velmi důležité dbát na dostatečnou kapacitou komunikační sítě - nedostatečná kapacita vede ke dopravním problémům a negativně ovlivňuje i další aspekty života ve městě (horší dosažitelnost cílů, rozlévání dopravy z nedostatečně kapacitních hlavních komunikací do okolí).

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026219

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1008

Podatel | **DRNEC DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RH4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8hwjdqqr

Lokalita | 767, 041, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Propojení Otakarova - Čiklova i pro automobilovou dopravu

Vyjádření

Přeřadit "650/-/112 Cyklotrasa Otakarova - Čiklova — návrh"

mezi komunikace i pro automobilovou dopravu (kategorie 610/...)

Odůvodnění

Společně s komunikací "610/-/33 Komunikační propojení Otakarova - Nad Vinným potokem — návrh" by byl vytvořen obchvat Nuslí, který by umožnil odlehčení křižovatky Bělehradská x Křesomyslova a ulic Nuselská a Tábořská. Vzniklo by tak napojení Nuslí na nadřazenou komunikační síť (5. května) s menším dopadem na zástavbu a zároveň by to umožnilo věnovat více prostoru ostatním módům na stávajících komunikacích, očekávat lze také například snížení zpoždění tramvají.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla pouze redukce transformační plochy, vymezení nové cyklotrasy a úprava vymezení územní rezervy pro železnici, tj. nikoliv vymezení koridoru pro komunikaci, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že uvedené propojení pro automobilovou dopravu bylo historicky sledováno, avšak v rozsahu od ulice U Plynárny až po ulici Čiklova. V průběhu času se při zpracování Metropolitního plánu ovšem ukázalo, že proveditelnost celého tohoto tahu je nereálná, především neodůvodnitelná z pohledu zásahu do soukromých pozemků a zástavby. Některé části části propojení proto byly vypuštěny, některé ponechány a některé změny jen na propojení pro bezmotorovou dopravu. Takové řešení je z hlediska průchodu územím snáze proveditelné. Konkrétně potom v připomínkovaném úseku byly v podrobnějším měřítku při různých projekčních pracích prověřovány možnosti provedení křižovatek s napojením na Otakarovu, které jsou značně problematické a vyvolávají mnoho dalších problémů, např. pro urbanistické řešení (vč. demolice) či prostupnost území. Z těchto důvodů bylo nakonec jen přistoupeno k vymezení bezmotorového propojení.

Připomínka

ID 3026225

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1008

Podatel | **DRNEC DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RH4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8hwjdqqr

Lokalita | 006, 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Rezerva pro tunelové řešení Severojižní magistrály

Vyjádření

Doporučuji zahrnout rezervu pro zatunelování Severojižní magistrály, ideálně v celé trase.

V rámci Prahy 4 by to mělo být relativně jednoduché ve stávající trase, pro ulici V Holešovičkách se již řešení zpracovávalo (bylo by nicméně vhodné s uspořádáním 3+3 jízdní pruhy), v oblasti Prahy 2 se pak lze inspirovat např. plánem od společnosti METROPROJEKT (v příloze), který by bylo vhodné protáhnout až za odbavovací halo hlavního nádraží. Věřím, že technické řešení by se podařilo nalézt i pro zbývající úsek.

Odůvodnění

- 1) Stávající podoba magistrály je nevhodná, jedná se však o komunikaci se značným dopravním významem pro chod města, (což dokazuje i to, že omezení kapacity magistrály v důsledku nutných oprav má negativní dopady na průjezdnost ve velké části Prahy)
- 2) Magistrála má značný dopravní význam pro obsluhu pravého břehu Vltavy, kde vhodně doplňuje městský okruh - východní část je daleko, západní část je přes řeku s omezenými možnostmi propojení.
- 3) Magistrála v řadě případů nemá alternativu (v S-J směru jsou s výjimkou historického centra mezi východní a západní částí MO pouze dvě 2pruhové komunikace - Trocnovská a Pod Plynojemem - které jsou v podstatě jen lokálními spojeními dvou čtvrtí)
- 4) Tunelové řešení zlepší podmínky pro všechny uživatele více než její transformace na velmi zatíženou třídu.

I když se jedná o řešení spíše dlouhodobé, bylo by vhodné mít pro něj rezervu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména vymezení tunelového

úseku konvenční železniční trati, vymezení koridoru dopravní infrastruktury, vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), tj. nikoliv úprava trasy magistrály v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že myšlenka zatunelování magistrály se věnovala řada studií a dopravních posouzení včetně historicky pořizované změny územního plánu č. 2751 Prodloužení silničního tunelu SJM magistrály v úseku od garáží Slovan k Nuselskému mostu. Změna byla rovněž posouzena z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území s negativním závěrem a proto nebyla schválena. Efektem tunelového vedení dopravy na magistrále by bylo natažení většího množství vozidel do centra města (nežádoucího zatraktivnění přímého a rychlého dopravního tranzitu) a tudíž zhoršení dopadů na město jako takové. Jednalo by se rovněž o enormně nákladnou a technicky extrémně obtížnou stavbu, přičemž prioritou města je hlavně dostavba Městského okruhu a Pražského okruhu. Tunely na magistrále na základě vyhodnocení na dopravních modelech by de facto šly proti dopravní politice města, která je součástí Plánu udržitelné mobility. Cílem udržitelného rozvoje je zkvalitňování veřejného prostoru a životního prostředí.

Připomínka

ID 3026220

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1008

Podatel | **DRNEC DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RH4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8hwjdqqr

Lokalita | 543, 935, 544, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Silniční propojení Kunratická spojka - Novodvorská

Vyjádření

Doplnit silniční propojení Kunratická spojka - Novodvorská

Odůvodnění

V současnosti dochází k tvorbě kongescí na Libušské ulici, kde se v úzkém prostoru staré zástavby kříží několik směrů. Propojení Kunratická spojka - Novodvorská by umožnilo zvýšení komfortu řidičům aut, uživatelům MHD, cyklistům i místním.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že dopravní problémy v této oblasti města jsou posuzovány a řešeny v širších souvislostech návrhem staveb nových komunikací, např. přeložka Vídeňské, propojení Kunratické spojky a přeložky Vídeňské, východní obchvat Písnice a na jižním okraji města Vestecká spojka. Přímé propojení Kunratické spojky a pokračování Novodvorské bylo v minulosti zvažováno, ale není reálné kvůli stávajícímu areálu školy na jižní straně křižovatky a cenným krajinným hodnotám v širším okolí (není zřejmý dopad do území přírodního parku, koridor by byl vymezen skrz lesní pozemky, komplikovaná terénní situace, vymezený ÚSES). S výstavbou komunikace nepočítají žádné urbanistické studie zpracované v tomto území.

Připomínka

ID 3026228

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1009

Podatel | **SCHULLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02GXE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8j93qa85

Lokalita | 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Průleh při východním kraji ostrova Štvanice

Vyjádření

Chybějící Vodní tok, případně Protipovodňové opatření plošné.

Odůvodnění

Ve východním kraji ostrova Štvanice je dle dokumentu Manuál vize ostrova Štvanice od kanceláře RKAW možnost vybudování průlehu, které by mělo významný ekologický i estetický efekt. Geomorfologicky toto řešení zapadá do charakteru místa. V neposlední řadě má průleh také protipovodňový efekt.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovaný prvek nebude vymezen, neboť konkrétní krajinné úpravy tohoto měřítka nejsou s ohledem na měřítko územního plánu regulovány. Prvek je však možné realizovat v rámci navržené regulace.

Nadto pořizovatel na základě podkladového materiálu, který má k dispozici, tento krajinný prvek neeviduje.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026241

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1011

Podatel | **Martin Beták**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMGPA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8jux5gs6

Lokalita | 201, 881

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Mezilehlá ulice - zachování jako slepé ulice

Vyjádření

Vážený pane/paní, v návaznosti na projednávané změny územního plánu si dovoluji předložit následující připomínky týkající se ulice Mezilehlá v Praze:

1. Zachování statusu obytné zóny pro ulici Mezilehlá
2. Ukončení ulice Mezilehlá jako slepé ulice na současné úrovni
Požadavek na vybudování nové příjezdové cesty k nové zástavbě z ulice
3. Vybudování nové příjezdové cesty k nové zástavbě z ulice Mezitraťová

Odůvodnění

Odůvodnění pro jednotlivé navrhované body:

1. Zachování statusu obytné zóny pro ulici Mezilehlá Ulice Mezilehlá je v současnosti klasifikována jako obytná zóna, což zajišťuje klidné a bezpečné prostředí pro její obyvatele. Změna tohoto statusu by mohla vést ke zvýšení dopravní zátěže a zhoršení kvality ovzduší. Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, jsou stanoveny imisní limity pro ochranu zdraví lidí, například: Oxid dusičitý (NO_2): 1hodinový průměr: 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (maximálně 18 překročení za rok) Roční průměr: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Suspendované částice PM_{10} : 24hodinový průměr: 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (maximálně 35 překročení za rok) Roční průměr: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Suspendované částice $\text{PM}_{2,5}$: Roční průměr: 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Imisní limity pro ochranu zdraví lidí v České republice, včetně Prahy, jsou stanoveny zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, a jeho prováděcími předpisy. Tyto limity určují

maximální přípustné koncentrace znečišťujících látek v ovzduší s cílem chránit lidské zdraví a zachování statusu obytné zóny je klíčové pro dodržení těchto limitů a ochranu zdraví obyvatel. Zdroj: a, Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší b, Nařízení vlády č. 350/2002 Sb. c, https://mzp.gov.cz/sites/mzp.cz/files/tiskove-zpravy/NPSE_aktualizace_20231220.pdf

2. Ukončení ulice Mezilehlá jako slepé ulice na současné úrovni
Navrhují, aby ulice Mezilehlá zůstala slepou ulicí bez prodlužování či propojení s dalšími komunikacemi (viz. přiložená mapa). Tento krok by předešel nárůstu tranzitní dopravy, která by mohla negativně ovlivnit kvalitu ovzduší a překročit stanovené imisní limity.

3. Vybudování nové příjezdové cesty k nové zástavbě z ulice Mezitřaťová
Pro plánovanou novou zástavbu doporučují vybudování samostatné příjezdové komunikace z ulice Mezitřaťová (viz. přiložená mapa). Tím by se minimalizovala dopravní zátěž na ulici Mezilehlá a předešlo by se zhoršení kvality ovzduší v této oblasti. Tyto návrhy směřují k ochraně zdraví obyvatel a zachování kvality životního prostředí v souladu s platnými právními předpisy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce transformační plochy a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava řešení ulice Mezilehlá, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán navazuje na ulici Mezilehlá formou vymezení uličního napojení do nové transformační plochy. Toto vymezení neznamená stanovení konkrétního technického řešení, šířkového uspořádání ani přesného způsobu organizace dopravy. Otázky dopravního režimu, konkrétního vedení případně stanovené rychlosti na komunikaci jsou mimo podrobnost Metropolitního plánu. Je přirozené a v souladu s koncepcí MPP, že nemají vznikat uzavřené areály a slepé ulice, ale město má být v návaznosti na PSP budováno v ucelených stavebních blocích. Ulice Mezilehlá navíc slouží pro napojení stávající zástavby a je využívána pro automobilový provoz ve formě zklidněné obytné zóny. Připojení rozsahem malé transformační plochy s nízkou kapacitou by tuto komunikaci nijak neúměrně nezatížilo. Komunikace samotná je v majetku Prahy a je založená na přirozené pokračování ve smyslu vymezeného napojení. Realizaci přímého napojení nové zástavby z jiného směru není v MPP vyloučena, každopádně ale platí, že dopravní zátěž bude zcela marginální a na znečištění nebude mít téměř žádný vliv.

Připomínka

ID 3026247

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1013

Podatel | **ŽOFKOVÁ HAVRÁNKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2YB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8kjg5iuf

Lokalita | 335

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Sportoviště

Vyjádření

V lokalitě je vymezeno zastavitelné rekreační území v areálu SK Uhelné sklady. Do této plochy však není zahrnuta jihovýchodní část pozemku p.č. 606/1 ani pozemky p.č. 614/2 a 614/4, vše v k. ú. Košíře. V této části Metropolitního plánu je proto vhodné provést úpravu.

Odůvodnění

Uvedené pozemky sloužily původně jako sportoviště — na pozemku p.č. 614/2 jsou dosud funkční tenisové kurty — a představují velmi vhodné rozvojové území pro doplnění dalších sportovišť v rámci uceleného areálu. Takových ploch je v Praze výrazný nedostatek a Metropolitní plán by tuto možnost neměl přehlížet.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP stabilizuje a podporuje stávající rekreační vybavenost ve vhodném rozsahu vzhledem k terénní situaci a předpokládané využitelnosti pozemků. Pozemky se stávajícími tenisovými kurty jsou určeny k přestavbě stanovením míry využití platného ÚP SÚ, MPP tento právní stav respektuje a rekreační vybavenost nevymezuje vzhledem k možnému dotčení vlastnických práv.

Z hlediska požadavku na vymezení rekreační vybavenosti na severovýchodě řešeného území se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze

přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip

kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026248

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1014

Podatel | **FALTA MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZWE0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8kznvis3

Lokalita | 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Na parcelách p.č.: 117/1, 117/2 a 117/10 v k.ú. Nové Město (727181) požadují vymezit plochu **Speciální zahrady** (což je „*zahrada určená ke speciálnímu účelu, se speciálním statutem (...) včetně zahrad a okrasných sadů historických, které nejsou veřejně přístupné*“). Navrhovaný rozsah odpovídá stanovené limitě „*památkově chráněné plochy se zelení*“, která je v rámci platné ÚPD (Územní plán SÚ hl. m. Prahy; Výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně) zároveň reflektována vymezeným „*územím se zvýšenou ochranou zeleně*“ (viz. grafická příloha č. 1 a č. 2 této připomínky).

Odůvodnění

Tato připomínka k návrhu Územního (Metropolitního) plánu Prahy k projednání dle příslušného § stavebního zákona je podávána z důvodu jeho rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Cíly a úkoly územního plánování je mj. „*vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a jenž uspokojuje podmínky současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“ a zejména „*ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví*“, či „*vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů ... např. zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů*“ nebo „*uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*“.

Předmětem připomínky je požadavek na vymezení **plochy nestavebních bloků – speciální zahrady** v rozsahu sledované lokality (viz. příloha č. 1 této připomínky), tj. pozemků p.č. 117/1, 117/2 a 117/10 v k.ú. Nové Město (727181), a to z důvodu ochrany unikátně dochované farní zahrady středověkého založení (viz. ÚAP 2016, výkres 242 Památková ochrana – centrum ... historická zahrada 35/19), jež je nedílnou součástí jedinečného vrcholně středověkého církevního souboru staveb sestávajícího z kostela sv. Jindřicha a Kunhuty se Svatojindřišskou zvonící, fary a školy (vše kulturní památky). Tento komplex představoval významné centrum duchovní správy Nového Města pražského, jehož součástí byla od založení městského sídla rozlehlá zahrada. Relikty této zahrady jsou (mimo hodnot představujících současně respektované urbanistické kompoziční principy) významným a v dnešní době již ojedinělým dokladem rozmanitosti ve struktuře využití ploch novoměstské lokace. Zbývající plochy této zahrady a rozvolněnost i výšková pestrost zástavby postupně vzniklé na části její prvotní rozlohy, dokládají dlouhodobě respektovanou podobu tohoto místa a dovolují identifikovat jeho svébytnost ve struktuře novoměstské zástavby. Farní zahrada nacházející se na výše jmenovaných pozemcích je tak unikátním dokladem života středověkého města, jakož i středověkého ale i následného architektonicko – urbanistického vývoje Nového Města pražského.

Tato ve známé historii nikdy nezastavěná plocha vlastní zahrady, která leží uvnitř po staletí plynule se formujícího města a je nedílnou součástí urbanistického vývoje, je taktéž významnou archeologickou plochou (viz. ÚAP 2016, výkres 242 Památková ochrana – centrum), kde je nezbytné klást podstatně větší důraz na ochranu archeologických terénů a jejich zachování na původním místě.

Historickou farní zahradu je třeba v nové ÚPD vymezit jako plochu nestavebních bloků také z důvodu, aby v budoucnu nedošlo k chybné a mylné interpretaci části lokality, která se nachází v prostoru mezi stávajícími domy č.p. 971 a 972 v Růžové ulici, coby stavební proluky (dle Pražských stavebních předpisů, vydaných nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, § 2 písmeno r), která by mohla být v souladu s čl. 74 Textové části návrhu Územního (Metropolitního) plánu Prahy zastavitelná. V této souvislosti je třeba poukázat na fakt, že nikoli každý nezastavěný prostor v souvislé zástavbě je prolukou. Posouzení části předmětného pozemku jako proluky brání už samotná skutečnost, že se jedná o pozemek s konkrétním způsobem využití (zahrada a ostatní plocha). Naposledy uvedené platí tím spíše, jedná-li se o zahradu, která podléhá památkové ochraně (dle § 3 odst. (1) písm. a) nařízení vlády ČSR č. 66/1971 Sb. o památkové rezervaci v hlavním městě Praze ze dne 21. července 1971) a která je v poměrech Prahy unikátním pozůstatkem středověké architektury

a urbanismu. V této souvislosti je také nutné poukázat na závěry, k nimž dospěl Nejvyšší správní soud, který v rozsudku 6 As 37/20156-25 ze dne 14. 5. 2015 uvádí, že „*pojem proluka může mít (...) dva významy – prostor po dřívější odstraněné zástavbě, nebo záměrně vynechané místo pro budoucí stavbu tam, kde dosud žádná nestála (...) Proluku může představovat i téměř jedna chybějící polovina domovního bloku v souvislé městské zástavbě, jako je tomu v daném případě, jestliže je doloženo, že historicky se jednalo o kompletní domovní blok a volné místo vzniklo stržením několika domů*“.

Pojem proluka tedy implikuje stav neúplnosti, nedokončenosti a nedokonalosti. Proluka samotná pak postrádá své samostatné funkční využití, neboť se ve své podstatě jedná o prostor, v němž chybí stavba. Proces zastavění proluky pak podléhá specifickým pravidlům, neboť panuje všeobecná shoda na tom, že v proluce má být umístěna stavba, přičemž profil této stavby je výrazně předurčen charakterem okolní zástavby. Ve sledované věci je ovšem situace zcela odlišná, jelikož se nejedná o prostor, který vznikl uvolněním pozemku cíleným či náhodným stržením domu, ani o poslední zbývajíc prostor při plánované zástavbě volného území.

Mezerovitost zástavby ve sledovaném místě je důsledkem složitého vývoje komplexu fary u sv. Jindřicha, jehož případné zaplnění (resp. umožnění jeho zaplnění) popř. umožnění zvýšení hladiny zástavby kdekoli v bezprostředním okolí zahrady nelze chápat jako žádoucí zcelení narušené urbanistické struktury, ale jako destruktivní zásah do dochované objemové a prostorové skladby příslušné části městské památkové rezervace (dle § 2 nařízení vlády ČSR č. 66/1971 Sb.). Nutno podotknout, že důvody pro prohlášení historického jádra Prahy za památkovou rezervaci jsou totožné s důvody prohlášení historického centra Prahy za památku UNESCO (*"The historic centre represents a supreme manifestation of Medieval urbanism. (...) It has been saved from any large-scale urban renewal or massive demolitions and thus preserves its overall configuration, pattern and spatial composition (...)"* - World heritage list, Historic centre of Prague, <http://whc.unesco.org/en/list/616>).

Sledované prostranství je posledním nezastavěným prostorem, který zůstal nedotčen asanací probíhající ve druhé polovině devatenáctého století. Vysoká hodnota tohoto místa spočívá především v zahradě v přímé vazbě na historické budovy (kulturní památky) s původními funkcemi (fara a škola), která kontinuálně funguje v podstatě v nezměněné figuře po staletí, což nesporně dokládají dochované historické prameny. Z Huberova plánu je na základě precizně zakreslené parkové úpravy a cestní sítě ve středu předmětné farní zahrady možné dovozovat, že se zde v roce 1769 zahrada nacházela v totožné figuře, jako v roce 1791, kdy ji exaktně zachycuje Hergetův plán Prahy, který je fakticky prvním přesně vyměřovaným plánem

města. Farní zahrada je v Hergetově plánu vymezena v totožné pozici, jako na exaktní mapě stabilního katastru z roku 1842 (popř. na plánu Prahy od J. Jüttnera z roku 1815), respektive v poloze a rozloze, v jaké se prakticky dochovala dodnes (kromě přestavby fary a menší dostavbě při Jindřišské ulici).

Přestože se zahrada nachází uvnitř vnitrobloku, tak se stala součástí městského interiéru tím, že se zapojuje do blízkých pohledů z nejbližšího okolí a umožňuje velmi zajímavé průhledy z Růžové ulice přes vegetaci na Svatojindřišskou zvonici a na věž kostela sv. Jindřicha a Kunhuty, čímž spoluvytváří jedinečný *genius loci* této části Nového Města.

V případě umožnění jakékoliv výstavby ve sledovaném území by na základě výše uvedených skutečností nedošlo k logickému doplnění zástavby v prostoru, kde domněle chybí dům, nýbrž k faktickému dovršení likvidace zachovalého architektonicko – urbanistického souboru, a to včetně „smazání“ jedinečně dochované parcelace, respektive uliční čáry ze 14. století. Farní tzv. Růžová zahrada (*hortus roseus plebani*) je navíc původcem jména současné Růžové ulice (i dnes již přejmenované Zadní růžové ulice (*Hintere Rosen G.*), nyní U půjčovny).

Soubor předmětných pozemků je třeba chápat jako vzácně dochovanou farní zahradou středověkého původu v centru Prahy v rámci památky UNESCO, přičemž tuto specifickou skutečnost je nutné ve veřejném zájmu jednoznačně reflektovat a definovat v připravovaném Územním (Metropolitním) plánu Prahy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026252

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1015

Podatel | **PLUMLOV s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY782X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8m56pzvq

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní dojem z čl. 96 Textové části

Vyjádření

Souhlasíme a vítáme znění článku textové části 96 zejména
zvýrazněné odstavce článku.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026251

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1015

Podatel | **PLUMLOV s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY782X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8m56pzvq

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Souhlas Regulace výšek Kolbenova

Vyjádření

Souhlasíme s navrženým koeficientem 10,5 v okolí stanice metra Kolbenova a s regulací výšek budov 100 m.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026256

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1019

Podatel | **RAKOVSKÝ JURAJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQ7N

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8n3h67q5

Lokalita | 414

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | U Čestlického areálu

Vyjádření

Nesouhlasím s vymezením lokality 414/U Čestlického areálu Z (06) /O/T jako transformační a požaduji zachování současného stavu, jako stabilizovaného území nerušící výroby a služeb.

Odůvodnění

1. Rozdrobování otevřené krajiny, budování zástavby nenavazující na stávající strukturu obce

Podle současného územního plánu je tato plocha zařazena jako VNC – nerušící výroby a služby. Stávající areál je vymezen jako samota uvnitř nezastavitelného území a je obklopen nezastavitelnou lokalitou Křeslice–Benice. Vymezování dalších zastavitelných ploch nad rámec této samoty je v území se zemědělskou půdou I. třídy ochrany a v území funkčně napojeném ze sousedního kraje nežádoucí.

Lokalita se nachází v katastru obce Praha-Křeslice, avšak na strukturu existující obce nenavazuje. Na jejím okraji se nachází zástavba několika rodinných domů v soukromých zahradách, které mají rovněž charakter samoty a jsou funkčně napojené ze sousedního kraje. V širším okolí je navíc vymezen dostatek dosud nevyužitých ploch pro bydlení. Nová zastavitelná lokalita by na strukturu stávající obce nenavazovala a přispěla by k nežádoucímu rozdrobování otevřené krajiny.

2. Navrhované indexy využití lokality jsou v rozporu s typem struktury obce Křeslice

Transformační plocha 411/414/2470 má rozlohu 51 534 m². Objem hrubé podlažní plochy, definované návrhovým indexem 0,8, je rovný 41 227 m². Maximální půdorys budov podle Z_{max} je rovný 20 614 m².

Dle mapových podkladů S03 je na transformační ploše povolena výšková regulace až 3 nadzemní podlaží.

Navrhovaný způsob využití popírá záměr zachovat vesnickou strukturu obce Křeslice (viz definici lokality 270 / Křeslice). Toto řešení považuji za nekonceptní.

3. Plán nepočít s rozvojem občanské infrastruktury odpovídající nárustu počtu obyvatel

Průměrná velikost bytu 3+kk v Praze činí přibližně 70 m². Je proto realistické předpokládat, že na dané transformační ploše může vzniknout až 500 bytů. Při průměrném počtu dvou obyvatel na bytovou jednotku by se počet obyvatel Křeslic zvýšil o zhruba 1 000 osob. Celkový počet obyvatel by tak přesáhl 2 000, tedy hodnotu, kterou model vývoje počtu obyvatel uvedený v Odůvodnění vymezení a regulativu lokality předpokládá až pro rok 2050.

Domnívám se, že v tomto ohledu je odůvodnění změny určení dané lokality nedostatečné. Navržené kapacity umožňují nárůst počtu obyvatel, který pravděpodobně není možné v horizontu následujících 10 let doprovodit odpovídajícím rozvojem občanské infrastruktury obce.

Metropolitní plán v předkládané verzi se žádným rozvojem občanské infrastruktury nepočítá.

4. Metropolitní plán neřeší napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu

Je možné předpokládat, že počet aut na domácnost v dané lokalitě bude minimálně na úrovni celorepublikového průměru, tedy vyšší než jedno auto na domácnost. Je rovněž realistické očekávat, že při výstavbě přibližně 500 bytů vznikne potřeba dopravní obslužnosti pro stovky osobních automobilů. Metropolitní plán však neřeší napojení této transformační, obytné lokality na kapacitní dopravní síť. Lokalita je navíc funkčně napojena ze sousedního kraje.

Napojení na ulici K Dálnici je problematické vzhledem k šířce komunikace v místě u vstupu do Dendrologické zahrady, kde dochází ke kolizím s pohybem jejích návštěvníků. Výjezd na komunikaci dále přímo navazuje na čerpací stanici, u níž čekající vozidla často blokují plynulý výjezd. Navýšením kapacity napojení by navíc vznikla „zkratka“ pro dopravu přijíždějící či vyjíždějící do/z Prahy, navazující na sjezd z dálnice D1 u Průhonic.

Jediným současným spojením dané lokality s MČ Křeslice je stávající panelová a mlatová cesta, která slouží pěším a cyklistům, ústí do

klidové obytné zástavby a napojuje se na kapacitně zcela nevyhovující ulici K Čestlicům.

Nově vybudovaná obytná lokalita je podle Metropolitního plánu obklopena nezastavitelnými plochami Křeslice–Benice. Vybudování dopravní infrastruktury napojené na sběrné komunikace s dostatečnou kapacitou by však bylo nevyhnutelné. To je ale z hlediska návrhu Metropolitního plánu v území se zemědělskou půdou I. třídy ochrany nežádoucí.

Stejně problematické by bylo zajištění obslužnosti veřejnou dopravou, vzhledem k tomu, že ulice K Dálnici se nachází ve Středočeském kraji.

Dle mého názoru je návrh transformace dané lokality bez odpovídajícího řešení dopravní infrastruktury nekoncepční.

5. Absence územní studie

S ohledem na výše uvedené se domnívám, že transformace území nebyla podložena schválenou územní studií, která by vyhodnotila dopady navrhované zástavby na okolní území a prověřila její reálnost. Nebyla ani předložena analýza dopravní zátěže a dopravní obslužnosti, zahrnující jak individuální dopravu, tak hromadnou dopravu v rámci systému pražské MHD pro danou lokalitu.

6. Netransparentnost navrhované změny

Městská část Praha-Křeslice ve svých připomínkách v roce 2022 navrhovala transformaci dané lokality se zásadně nižším indexem využití. Odbor územního rozvoje k této připomínce zaujal nesouhlasné stanovisko v následujícím znění:

“Zásadní připomínce nebude vyhověno. Návrh MPP nebude upraven. Stávající výrobní areál je vymezen v dostatečném rozsahu jako samota uvnitř nezastavitelného území, což v souladu s textovou částí MPP umožňuje jeho zachování, opravu či případnou částečnou dostavbu. Vymezování dalších zastavitelných ploch nad rámec samoty je nežádoucí v území se zemědělskou půdou I. třídy ochrany a v území, které je funkčně napojené ze sousedního kraje. Význam transformace území pro hl. m. Prahu není velký. V širším okolí je vymezen dostatek dosud nevyužitých ploch pro bydlení. Nová zastavitelná lokalita by nenavazovala na strukturu existující obce a přispěla by k rozdrobování otevřené krajiny, vhodným nástrojem zůstává vymezení samoty jako potvrzení stavu.”

Od roku 2022 nedošlo k žádné změně v charakteru dané lokality. I podle nového návrhu je navíc stále obklopena nezastavitelným územím. Odůvodnění neobsahuje žádné srozumitelné důvody, které

by vysvětlily změnu stanoviska k této lokalitě. Nový návrh proto považuji za nedostatečně odůvodněný a postrádající potřebnou transparentnost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla vymezena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3750, která plochu VN-C transformuje na plochu určenou pro bydlení OB-C. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají navrhované změně a míře využití plochy ze stávajícího ÚP, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+.

Nadto byla plocha podmíněna uzavřením plánovacím smlouvy, pokud by záměr

Je navržena nízkopodlažní zástavba s limitem 3 RNP, která zajistí, že v dané ploše bude možné realizovat s výrazným limitem z hlediska veřejných zájmů, a to oproti dnešnímu stavu, kdy výšková hladina není omezena. Dále byla plocha navržena z urbanistických důvodů k transformaci z hlediska cílů a úkolů územního plánování a požadavků na rekultivaci a využití potenciálu brownfieldů.

Díky závaznému regulativu na požadavek struktury zahradního města dojde ke vhodnému urbanistickému dotvoření lokality bez možnosti excesů. Současně bylo obytné využití shledáno pro toto území, i s ohledem na obyvatele MČ, jako významně vhodnější, než je stávající určení plochy pro transformaci na produkční využití, které z hlediska zátěže bylo vyhodnoceno jako výrazně méně vhodné, než transformace na bydlení.

Pořizovatel proto upřesňuje, že stávající právní stav, resp. dnešní územní plán, v této ploše nyní umožňuje realizovat hrubou podlahovou plochu 26 320 m² HPP (podmínečně přípustně až 42 112 m² HPP) ploch sloužících pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch. Případně je za určitých podmínek možné např. i obchodní zařízení, administrativní zařízení, sběrný surovin, sběrné dvory, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů apod.

K tomuto pořizovatel při vážení soukromých a veřejných zájmů také přihlédl, neboť navržené řešení v návrhu MPP je mnohem vhodnější, než produkční funkce (využití pro výrobu). To by s sebou mohlo přinést nežádoucí zátěž pro životní prostředí (hluk, znečištění prostředí), jakož i dopravní zatížení lokality jako celku. Pořizovatel takovou možnost posuzoval a vyhodnotil ji jako rozpornou s cíli a úkoly územního plánování.

Z pohledu hl. m. Prahy lze uvést, že jako vhodné řešení se jeví projednání podrobné urbanistické studie, regulačního výkresu a plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou, městskou částí a stavebníkem, tj. postup dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP. To umožní městské části stanovit a garantovat podrobné podmínky i kompenzace z hlediska dalšího projednávání záměru, jakož i doplnění služeb a požadavků na veřejnou vybavenost v smyslu jejích deficitů v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž

požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci

veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je

v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje

nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozměr podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027761

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1019

Podatel | **RAKOVSKÝ JURAJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHR5Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | f8gu97sx

Lokalita | 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zahradnictví - Křeslice

Vyjádření

Nesouhlasím s vymezením lokality 413/937/9139 jako transformační a požaduji zachování současného stavu, jako stabilizovaného území zemědělské krajiny v rovině.

Odůvodnění

1. Rozdrobování otevřené krajiny

Cílová charakteristika transformační plochy je v rozporu s koncepcí zachování charakteru lokality Křeslice–Benice. Plocha navrhované transformační lokality tvoří zásadní část jižního cípu krajinného celku. Transformace by umožnila umisťovat budovy a jiné stavby související s provozováním zahradnictví, vinice či chmelnice, včetně prodeje produktů hospodaření. Takový zásah by vedl k narušení otevřené krajiny. Umísťování staveb a manipulačních prostorů by zároveň způsobilo degradaci půdního fondu.

2. Nedostatečná dopravní obslužnost

Provozování zahradnictví a prodej jeho produktů by zásadně zvýšily nároky na dopravní obslužnost území. Jediným současným spojením lokality je stávající panelová a mlatová cesta, která slouží pěším a cyklistům, ústí do klidové obytné zástavby a napojuje se na kapacitně zcela nevyhovující ulici K Čestlicům.

Stávající dopravní napojení není pro tento účel vhodné. V lokalitě nejsou žádné parkovací plochy a jejich zřízení v transformační oblasti by dále vedlo k další degradaci půdního fondu.

3. Nejasná dlouhodobá koncepce využití území

Navrhovaná transformace působí jako postupné a bezkoncepční rozdrobování území v jižní části katastru Křeslic. Jde o postupnou transformaci jednotlivých lokalit, která může v dalších krocích vést ke změně jejich určení na zastavitelné obytné plochy. Takto zvolený přístup je netransparentní a vyvolává pochybnosti o dlouhodobé koncepci rozvoje území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Nezastavitelná transformační produkční plocha byla vymezena na základě dohody s dotčeným orgánem a následným přeřešením daného území v rozsahu akceptovatelném koncepčním pracovištěm. V ÚP SÚ je vymezena plocha PZA - zahradnictví. Návrh MPP je v tomto s ÚP SÚ ve shodě - nezastavitelná transformační plocha 413/937/9139 má definovanou cílovou charakteristiku jako zahradnictví a vinice. Zároveň se tato plocha nachází v nezastavitelné produkční lokalitě, kde je dle čl. 67 textové části Metropolitního plánu hlavní využití lokality hospodářská, obvykle zemědělská činnost člověka, při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití. Navržená plocha respektuje charakter zemědělské krajiny v rovině a dále rozvíjí její potenciál.

Připomínka

ID 3026264

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1025

Podatel | **PŘENOSILOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ3X4R

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8qvezhy4

Lokalita | 335

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | SK Uhelné sklady

Vyjádření

Vyjádření

V lokalitě je vymezené zastavitelné rekreační území v areálu SK Uhelné sklady. Do této oblasti však není zahrnuta jihovýchodní část (cíp) pozemku p.č. 606/1 a pozemky p.č. 614/2 a 614/4, vše k.ú. Košíře. V této části Metropolitního plánu by měla být provedena změna.

Odůvodnění

Odůvodnění

Zmíněné pozemky jsou původními sportovišti (s dodnes funkčními tenisovými kurty na pozemku p.č. 614/2 a velmi vhodným rozvojovým územím pro výstavbu dalších sportovišť v uceleném areálu. Takových území je v Praze přitom kritický nedostatek a Metropolitní plán by neměl tuto příležitost opomíjet .

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP stabilizuje a podporuje stávající rekreační vybavenost ve vhodném rozsahu vzhledem k terénní situaci a předpokládané využitelnosti pozemků. Pozemky se stávajícími tenisovými kurty jsou určeny k přestavbě stanovením míry využití platného ÚP SÚ, MPP

tento právní stav respektuje a rekreační vybavenost nevymezuje vzhledem k možnému dotčení vlastnických práv.

Z hlediska požadavku na vymezení rekreační vybavenosti na severovýchodě řešeného území se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek

v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026272

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1029

Podatel | **HAVELKOVÁ MILOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFCL5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8tf7dxux

Lokalita | 248, 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s kategorií ZP - přeřazení jako obytné území

Vyjádření

Nesouhlasím se zařazením mé parcely č. 1530/84 v k.ú. Řeporyje v nezastavitelném území - pásnu zelené plochy "ZP".

Odůvodnění

Území "Manouška" v Řeporyjích byla již od roku 1994 v platném územním plánu jako obytné území. V roce 2018 byla část pozemků opětně navracena do funkce obytného území, avšak není znám důvod, proč je má parcela zařazena do kategorie nezastavitelné zeleně "ZP".

Pozemek navazuje na již zastavěné území a jeho zařazení do nezastavitelné plochy není územně logické ani odůvodněné. Zařazení parcely do plochy zeleně "ZP" znamená zásadní omezení jejího využití a je v rozporu s dlouhodobým charakterem této lokality jako obytné oblasti.

Z výše uvedených důvodů **žádám o přeřazení parcely č. 1530/84 zpět do zastavitelného území** - do příslušné funkce obytného území, v souladu s historickým stavem územního plánu a územním vývojem lokality.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava či rozšíření hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026287

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1035

Podatel | **ZGRAJA ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYIX7E

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8xd2uwz2

Lokalita | 133, 540, 134, 174

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Napojení územní rezervy linky metra D na železniční trať v oblasti Modřan

Vyjádření

Zajištění napojení možného větvení linky metra D (621/-/5) na železniční trať do Vraného nad Vltavou (630/-/7) v oblasti Modřan a stanice Praha-Modřany (624/174/1134). Prodloužení větve ze Sídliště Modřany k železniční stanici, vytvoření přestupní vazby mezi těmito systémy a tramvajovou dopravou a zajištění rychlého spojení Modřan a Nových dvorů na jižní předměstí v okolí Vltavy.

Odůvodnění

Prodloužení větve metra o jednu stanici zajistí nové přestupní vazby mezi různými systémy veřejné dopravy a povede k naplnění konceptu plánu, viz článek 121, bod 2: "Metropolitní plán stanovuje za základ integrovaného systému veřejné dopravy provázaný systém metra, železniční dopravy a tramvajové dopravy (...)". Toto umožní rychlejší spojení jižních předměstí města v okolí Vltavy na oblast Modřan, Nových dvorů a Krče.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, vymezení městského parku bodem tj. nikoliv navržení napojení možného větvení linky metra D (621/-/5) na železniční trať do Vraného nad Vltavou (630/-/7), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že železniční trať 630/-/7 je navržena ke zdvojkolejnění, čímž dojde ke zkapacitnění spojení mezi Středočeským krajem a Prahou. Toto opatření umožní vznik kvalitní alternativy k rychlému cestování napříč Prahou i s návazností na region. Z navrhovaných i stávajících železničních stanic, včetně stanice v lokalitě Sídliště Modřany, je zajištěna možnost přestupu na síť tramvajových a autobusových linek. V případě realizace územní rezervy 621/-/5 je napojení železnice na metro zajištěno prostřednictvím stávající tramvajové tratě, která vytváří přestupní vazbu mezi oběma systémy. Územní rezerva 621/-/5 je současně vymezena v návaznosti na nadřazenou dokumentaci ZÚR hl. m. Prahy a představuje dlouhodobou ochranu území pro

možnost rozvoje kapacitní kolejové dopravy. V horizontu nejbližších desetiletí je za dostačující považována radiální síť kapacitního metra doplněná hustě rozvinutou sítí tramvajových tratí. Pro územní rezervu metra je potřebné vyhotovit studii proveditelnosti pro posouzení dané trasy, při změně koridoru na návrh může být popisovaná varianta po posouzení do MPP zahrnuta. V současné době ale nepovažujeme přímé vymezení tohoto koridoru s ohledem na zatížení železniční tratě za odůvodněné.

Připomínka

ID 3026283

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1035

Podatel | **ZGRAJA ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYIX7E

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8xd2uwz2

Lokalita | 750, 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Neexistující přestupní vazba mezi větví Nového spojení II, linkou metra A a povrchovou dopravou.

Vyjádření

Zajištění rychlé přestupní vazby mezi linkou metra A a větví Nového spojení II (630/-/2), odstranění nutnosti přestupu na jinou linku a následného přestupu na Hlavním nádraží (ulehčení vytížení linky C v centrální části a vytížení plánovaného přestupního bodu (630/750/1101 na Hlavním nádraží)).

Odůvodnění

Zajištění provázanosti systému veřejné dopravy a jasných přestupních vazeb mezi vlakovou dopravou, linkou metra A a tramvajovou dopravou v oblasti dolních Vinohrad v blízkosti stanice Muzeum. Cílem je zkrácení přepravní doby a naplnění koncepce plánu, viz Článek 121, bod 2 "Metropolitní plán stanovuje za základ integrovaného systému veřejné dopravy **provázaný systém** metra, železniční dopravy a tramvajové dopravy (...)"

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Jak z odůvodnění MPP v článku 126 – železniční doprava, konkrétně k prvku 630/-/62 železniční trať Metro S Smíchov – Karlín vyplývá: Na trase bude umístěna zastávka Praha-Václavské náměstí propojená s vestibulem metra A Můstek a novým vestibulem ve Vodičkově ulici. Rovněž v souvislosti vytížené linky C, MPP nabízí možnost přestupu z linky A na linku C ale také z linky A na linku metra D směrem na Hlavní nádraží, kde se vyskytuje další přestupní zastávka pro Metro S. Tudíž MPP i v návaznosti na studii proveditelnosti Železničního

uzlu Praha, vymezuje dostatečné propojení jednotlivých druhů nadřazené veřejné dopravy. Článek 121 odstavec 2 vymezuje koncepci integrovaného systému veřejné dopravy. Konkrétní míru provázání druhů veřejné dopravy je potřeba vnímat s ohledem na charakter území a místní podmínky. Nezakládá však povinnost plošného nebo přímého napojení každého území na všechny složky systému ani povinnost realizace konkrétní dopravní stavby v každém místě, ale v měřítku celého systému. Podmínky pro zajištění adekvátních přestupních vazeb vymezuje MPP dostatečně. Koncepce dopravní infrastruktury je popsána v článcích 30 a 31 a 117 až 130 Textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026284

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1035

Podatel | **ZGRAJA ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYIX7E

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8xd2uwz2

Lokalita | 370, 557, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Prodloužení územní rezervy pro větěv linka A ve směru
Sídliště Zahradní město.

Vyjádření

Prodloužení územní rezervy pro větěv linka A (621/-/15) ve směru Sídliště Zahradní město a prověření dalšího trasování v daném směru. Zajištění kapacitní kolejové přepravy z centrální části sídliště bez nutnosti přestupu na autobusovou dopravu.

Odůvodnění

Cílem je zjednodušení a zrychlení spojení sídliště s centrem města, ulehčení autobusové dopravy v oblasti, zklidnění automobilové dopravy a s tím spojené snížení zátěže.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že dopravní obsluha stabilizovaného území sídliště je zajištěna kombinací stávajících prvků veřejné dopravy, včetně železniční dopravy a návazných tramvajových a autobusových linek. Zajištění kapacitní kolejové dopravy bez přestupu není samostatným kritériem pro vymezení nové trasy metra v územním plánu. Vymezený koridor územní rezervy slouží pro územní ochranu případného budoucího napojení Terminálu Zahradní město, přesné technické řešení a umístění stanic ale bude nutné prověřit a je tedy možné, že v budoucnu se ukáže jako vhodná i požadovaná varianta. V současné době ale pro tuto stopu neexistuje dostatečný důvod.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026282

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1035

Podatel | **ZGRAJA ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYIX7E

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8xd2uwz2

Lokalita | 768, 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Provázanost plánované stanice metra s územní rezervou stanice příměstské železnice

Vyjádření

Zajistit návaznost plánované stanice metra (prvky 621/041/XXXX) s plánovanou stanicí příměstské železnice Nového spojení II v oblasti Praha-Vršovice (prvek 630/-/2).

Odůvodnění

Zajištění provázanosti systému veřejné dopravy a jasných přestupních vazeb mezi vlakovou dopravou a linkou metra D v oblasti. Cílem je zkrácení přepravy ve směru Nové Dvory/Krč/Pankrác - Vršovice/Zahradní Město/Uhřetěves a naplnění koncepce plánu, viz Článek 121, bod 2 "Metropolitní plán stanovuje za základ integrovaného systému veřejné dopravy **provázaný systém** metra, železniční dopravy a tramvajové dopravy (...)"

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Článek 121 odst. 2 textové části MPP vymezuje koncepci integrovaného systému veřejné dopravy. Konkrétní míru provázaní druhů veřejné dopravy je potřeba vnímat s ohledem na charakter území a místní podmínky. Nezakládá však povinnost plošného nebo přímého napojení každého území na všechny složky systému ani povinnost realizace konkrétní dopravní stavby v každém místě, ale v měřítku celého systému. V připomínkovaném místě se stanice metra nachází v pěší dostupnosti k železniční stanici Vršovice, jak za pomoci stavových pěších propojení, tak v rovině návrhových v návaznosti na projekt Drážní promenády. Rovněž se v místě nachází tramvajové tratě, které samotnou provázanost prvků dopravy

ještě podporují. Přímý přestup bude zajištěn ve stanici Hlavní nádraží.

Připomínka

ID 3026285

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1035

Podatel | **ZGRAJA ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYIX7E

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8xd2uwz2

Lokalita | 021, 022, 750, 751, 822

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Prověření vedení větve Nového spojení II přes oblast Žižkova

Vyjádření

Prověření vedení větve Nového spojení II (630/-/62) přes oblast Žižkova a zajištění kapacitní kolejové dopravy v této oblasti namísto duplikování vedení zmíněné větve ve směru linky metra B (Smíchovské nádraží - Karlovo náměstí - Václavské náměstí - **Karlín** - Vysočany).

Odůvodnění

Přeložení vedení větve Nového spojení II do oblasti Žižkova zajistí kapacitní kolejovou podzemní dopravu v této čtvrti, její napojení na systém metra a plánovaný systém metra S, rychlejší spojení s centrem města a snížení zátěže tramvajové dopravy v tomto směru. Zároveň se částečně odstraní přebytečné a nepochopitelné duplikování podzemního spojení větve Nového spojení II se stávající linkou metra B ve směru Smíchovské nádraží - Karlovo náměstí - Václavské náměstí - Karlín - Vysočany, a vzniknou tak nová rychlé spojení v rámci města. Délka plánované podzemní části se výrazně nezmění a stanice metra v Karlíně může vzniknout na stávající trati na Masarykovo nádraží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán převzal výstupy studie proveditelnosti železničního uzlu Praha. Vymezení odpovídá závěrům, a proto není možné měnit nebo přizpůsobit trasu dle připomínky. Připomínka zmiňuje duplicitní vedení této nové trasy s trasou metra B. Nové spojení II. neslouží jen městské hromadné dopravě, ale primárně umožňuje zkapacitnění stávajících železničních tratí, což povrchové vedení železnice v husté

zástavbě Prahy už neumožňuje. V Karlíně vznikne možnost přestupu na povrchovou železniční zastávku v návaznosti na stávající koridor železnice. V rámci ověření trasování metra D, bylo prověřeno vícero tras v jeho severní části – také v návaznosti na Žižkov. Provedené analýzy dopravní obsluhy naznačují, že i při maximalistickém demografickém vývoji na Žižkově je možné zabezpečit obsluhu tramvajovou dopravou s překryvem autobusové dopravy, pro budoucnost ale stejně MPP vymezuje koridory územních rezerv.

Připomínka

ID 3026286

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1035

Podatel | **ZGRAJA ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYIX7E

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8xd2uwz2

Lokalita | 005, 028, 283, 511, 706, 724, 756, 757, 805, 826, 827, 844, 846, 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Založení územní rezervy linky metra D v severním směru na Letnou, přes Troju na sídliště Bohnice.

Vyjádření

Prověření prodloužení linky metra D v severním směru a její založení do územní rezervy. Metro by tak obsloužilo Letnou, Troju s možností napojení na Zoologickou zahradu a sídliště Bohnice, namísto vedení do oblasti Žižkova (621/-/18).

Odůvodnění

Možnost využití plánované infrastruktury pro linku metra D a její prodloužení z konečné stanice v centru do severní části města. Prodloužení na Letnou by ulevilo stávající naplněné tramvajové dopravě v oblasti mezi Náměstím Republiky a Letnou a zajistilo rychlé napojení čtvrti na zbytek města. V Troji je možné napojení metra na Zoologickou zahradu a vyřešení nedostatečné kapacity autobusové dopravy z Nádraží Holešovice. Sídliště Bohnice je jedním z největších sídlišť v Praze bez kapacitní kolejové dopravy a plánované napojení na tramvajovou dopravu především nahradí autobusy ve stávajícím směru. Metra tak může zajistit rychlé napojení na centrum města a systém podzemní dopravy a nezatěžovat linku metra C. Možnost prodloužení linky až k severnímu okraji Prahy, napojení na Pražský okruh a snížení zátěže z automobilové dopravy.

Zajištění napojení Žižkova na systém podzemní kolejové dopravy v podobě okružní linky metra a přesměrováním vedení větve Nového spojení II z Karlína na Žižkov.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Trasa metra D je v severním zakončení navržena jako systémově otevřená a umožňuje eventuální pokračování. MPP navazuje na nadřazené dokumentace. Ty slouží jako podklad pro vymezení vedení metra. Volba trasy byla též podložena analýzou variant směrového vedení. Vedení Metra D si zakládá na dobrém napojení na ostatní systémy veřejné dopravy pro provázanost celého systému. Případné pokračování severním směrem není v současné době ekonomicky odůvodnitelné. Aktuálně je dopravní obsluha Letné i severní části Prahy veřejnou dopravou relativně dobrá, zlepšit situaci pomůže realizace nových tramvajových tratí. V rámci ověření trasování metra D, bylo prověřeno vícero tras v jeho severní části – také v návaznosti na Žižkov. Provedené analýzy dopravní obsluhy naznačují, že i při maximalistickém demografickém vývoji na Žižkově je možné zabezpečit obsluhu tramvajovou dopravou s překryvem autobusové dopravy. Pro případné další prověření nicméně MPP vymezuje koridory územních rezerv právě pro zmiňovanou okružní linku.

Koncepce dopravní infrastruktury je popsána v člancích 30 a 31 a 117 až 130 Textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030112

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1037

Podatel | **KULIŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYPJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | qbt8zxm7

Lokalita | 777

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Přetížení dopravy odstavné plochy

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s vymezením veřejně prospěšné stavby
odstavných kolejí

Odůvodnění

Přetížení dopravy železnice v průjezdu vlaků denně , přetížení hluku
a smogu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené
úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.
K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci
se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh
územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává
pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném
veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky
a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které
byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,
které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném
projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu
potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno
pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena
na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026324

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1047

Podatel | **VYHLÍDALOVÁ ELIŠKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1SF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 95taqtg7

Lokalita | 921, 162, 600, 144, 505, 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nová komunikace 610/-/46

Vyjádření

Nesouhlasím s návrhem umístění nové sběrné komunikace městského významu 610/-/46 do prostoru propojení lokalit 180 / U Letňanského lesoparku a 921 / Čakovice – Vinoř a 600 / Letov.

Odůvodnění

Lokalita 180 / U Letňanského lesoparku je v současné době propojena s lokalitou krajinného rozhraní Čakovice–Vinoř, součástí kterého je i lesopark Letňany a která je rekreačním zázemím lokality 180. Toto propojení pro nemotorovou dopravu má velký význam nejen pro lokalitu 180, ale celé území Starých Letňan a Letňan. Toto propojení (které je popsáno i v cílovém charakteru území 180 v návrhu Metropolitního plánu) je výstavbou nové sběrné komunikace městského významu rušeno. **Lokálně nejvýznamější propojení bezmotorové dopravy z obytného území městské části do nejvýznamnější krajinné rekreační plochy je návrhem uvedeno do křížení se silnou motorovou dopravou, které nelze bezkonfliktně vyřešit.**

Pro lokalitu 180 / U Letňanského lesoparku je kapacitně dostatečné zřízení Místní komunikace III. třídy funkce C, která obslouží dané území. Sběrné komunikace městského významu jsou umístěny nedaleko (ul. Beranových, ul. Toužimská), která jsou s lokalitou propojeny. **Zřízení další s. komunikace m. v. navíc významně navýší emisní zátěž (znečištění ovzduší, hluk, prach aj.) lokalit 921 / Čakovice – Vinoř a 180 / U Letňanského lesoparku.**

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla korekce trasy dané komunikace v její jihovýchodní části, a to včetně korekce koridoru dopravní infrastruktury a veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť, tj. nikoliv úprava vymezení dané komunikace jako celku a úprava způsobu jejího vedení jakožto povrchového úseku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že komunikační propojení Veselská – Toužimská je významnou místní komunikací

(nikoliv sběrnou komunikací městského významu jak je uvedeno v připomínce) zajišťující v širších vztazích dopravní obsluhu navrhovaných zastavitelných transformačních a rozvojových obytných ploch v lokalitách 162 Avia Letňany, 180 U Letňanského lesoparku a lokality 144 Staré Letňany a dalších. Ve stávající křižovatce s dopravní páteří Starých Letňan ulicí Beranových navazuje severním směrem nové komunikační propojení 610/-/26 Kostelecká - Veselská do Čakovic.

Jižním směrem navazuje nové komunikační propojení 610/-/36 podél letiště Letňany a východním směrem vytváří novou vazbu na stávající úsek komunikace Polaneckého s následnými dopravními relacemi na Mladoboleslavskou a Kbelskou. Z toho vyplývá, že toto propojení převádí dopravu na rozhraní zástavby a omezuje nežádoucí lokální průjezdy zastavěným územím. Navržená poloha propojení Veselská Toužimská vychází z prověření v rámci koncepční studie, trasa byla v průběhu projednání optimalizovaná tak, aby nezasahovala do přírodních ploch.

Vymezený koridor neomezuje založení bezpečných křížení včetně vstupů do lesoparku, návrh MPP je v souladu s požadavkem, protože obytné čtvrti budou i nadále v dostatečné míře propojené s krajinným rozhraním. Koridor nezasáhne do parkových ploch a přírodních propojení. Komunikační propojení Veselská – Toužimská je významnou místní komunikací (nikoliv sběrnou komunikací městského významu jak je uvedeno v připomínce) zajišťující v širších vztazích dopravní obsluhu navrhovaných zastavitelných transformačních a rozvojových obytných ploch v lokalitách 162 Avia Letňany, 180 U Letňanského lesoparku a lokality 144 Staré Letňany a dalších. Ve stávající křižovatce s dopravní páteří Starých Letňan ulicí Beranových navazuje severním směrem nové komunikační propojení 610/-/26 Kostelecká - Veselská do Čakovic.

Jižním směrem navazuje nové komunikační propojení 610/-/36 podél letiště Letňany a východním směrem vytváří novou vazbu na stávající úsek komunikace Polaneckého s následnými dopravními relacemi na Mladoboleslavskou a Kbelskou. Z toho vyplývá, že toto propojení převádí dopravu na rozhraní zástavby a omezuje nežádoucí lokální průjezdy zastavěným územím. Navržená poloha propojení Veselská Toužimská vychází z prověření v rámci koncepční studie, trasa byla v průběhu projednání optimalizovaná tak, aby nezasahovala do přírodních ploch. Vymezený koridor neomezuje založení bezpečných křížení včetně vstupů do lesoparku, návrh MPP je v souladu s požadavkem, protože obytné čtvrti budou i nadále v dostatečné míře propojené s krajinným rozhraním. Koridor nezasáhne do parkových ploch a přírodních propojení.

Připomínka

ID 3026323

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1047

Podatel | **VYHLÍDALOVÁ ELIŠKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1SF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 95taqtg7

Lokalita | 600, 921, 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Rozšíření 600/Letov mimo stávající hranice území

Vyjádření

Nesouhlasím s rozšířením lokality 600/Letov mimo stávající historické území areálu.

Odůvodnění

Cílem navržených regulativů lokality **180 / U Letňanského lesoparku** je zachování prostorového uspořádání, vytvoření různorodé části města s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků, zajištění prostupné sítě veřejných prostranství, **kte**rá je napojena na lokalitu **krajinného rozhraní Čakovice–Vinoř, součástí které je lesopark Letňany a která je rekreačním zázemím lokality, ...**

Propojení stávající obytné lokality a nezastavitelné rekreační území je nevratně poškozeno vlož

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změn

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava koridoru dopravní infrastruktury, úprava veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť, úprava výškové regulace), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu hranice lokality 600 / Letov. Hranice lokality 600 / Letov nebyla v daném místě upravena, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3026336

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1051

Podatel | **BÍZEK VLASTIMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT5VY3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 96zkapubk

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nesouhlasím rozdělení mého pozemku Lipence 2345/57 na části kde má být městská zeleň.

Odůvodnění

Myslím když město plánuje na soukromích pozemcích mělo by majitele nejdříve oslovit a případně pozemky vykoupit.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026338

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1052

Podatel | **STEZKOVÁ MARIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7HJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 98c74kpk

Lokalita | 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Hřiště Chalabalova nemá být stavební blok

Odůvodnění

1. V minulé verzi bylo Hřiště Chalabalova (pozemek 1165/37 v k.ú. Stodůlky a okolní) v Metropolitním plánu označeno jako Park ve volné zástavbě, nyní je označeno jako stavební blok. Je to změna neopodstatněná, na hřišti žádná stavba není.
2. Všechna okolní podobná hřiště jsou označena jako Park ve volné zástavbě, tato změna tedy byla účelová, týkající se pouze těchto pozemků, které patří developerovi Rezidence Výhledy s.r.o., Na Návsí 12, Osnice, 25242 Jesenice.
3. Městská část Praha 13 nesouhlasí s výstavbou rezidenčního projektu Bytový dům Stodůlky na hřišti Chalabalova , viz usnesení Zastupitelstva Městské části Prahy 13 R 0254/2025 ze dne 09.06.2025 (přiloženo)
4. Magistrát hl.m. Prahy souhlasil s odkupem / výměnou pozemků na hřišti Chalabalova s developerem (usnesení 26/7ze dne 11.9.2025, přiloženo), ale tato neodůvodněná změna na stavební blok může podstatně zdražit nebo znemožnit tuto výměnu.
5. Změna hřiště na stavební blok jde proti zájmům občanů i města, slouží pouze finančním zájmům developera.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití OB-čistě obytné), přičemž jeho poloha (okrajová část lokality s modernistickou strukturou, kdy v urbanistických souvislostech je nutno vnímat tento pozemek společně s pozemky parc. č. 1080/13 a 1086/3 v k. ú. Stodůlky jako součást logické kompoziční skupiny okrajových stavebních bloků), návaznosti na okolní zástavbu a dostupná infrastruktura předurčují jeho využití pro stavební rozvoj.

Veřejná vybavenost (např. hřiště) by měla být primárně umísťována na pozemcích ve vlastnictví hlavního města (případně městské části či jiných subjektů ovládaných hl. městem), které umožňují dlouhodobou správu, údržbu a garantovaný veřejný přístup bez omezení. V rámci lokality je navíc zřejmé, že značná část stávajících veřejně přístupných hřišť je situována právě na pozemcích ve vlastnictví hlavního města, což odpovídá standardní praxi při zajišťování veřejné infrastruktury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026359

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1060

Podatel | **SATPO management, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW102

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9b7syhvr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k čl. 77 textové části Metropolitního plánu

Vyjádření

Připomínka k textové části: Připomínkující navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu doplnil čl. 77 odst. 2 (a korespondující ustanovení čl. 87 odst. 3 a čl. 148 odst. 2) tak, aby koeficienty veřejných prostranství, tj. UPmin (minimální podíl uličních prostranství) a PPmin (minimální podíl městských parků) a koeficient občanské vybavenosti (OVmin) byly aplikovány pouze na tu část vymezené transformační či rozvojové plochy, na níž je umístován konkrétní stavební záměr, nikoliv na celou vymezenou transformační či rozvojovou plochu jako celek bez ohledu na rozsah, umístění a vlastnickou strukturu pozemků dotčených záměrem.

Připomínkující proto navrhuje, aby Metropolitní plán stanovil, že

Koeficienty veřejných prostranství dle čl. 87 a koeficient občanské vybavenosti dle čl. 148 se uplatní v rozsahu odpovídajícím ploše konkrétního stavebního záměru. Tzn. že se nebude uplatňovat, že „Záměr je možné umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru“ – tudíž toto pravidlo se nově bude uplatňovat pouze v poměrné části odpovídající výměře záměru v rámci transformační/rozvojové plochy.

V případě, že stavební záměr zasahuje pouze část transformační nebo rozvojové plochy dle čl. 77, splnění parametrických regulativů se posoudí pouze ve vztahu k této části, a že povinnost zajistit minimální podíly veřejných prostranství a občanské vybavenosti nelze přenášet na vlastníky pozemků, kteří nejsou součástí daného stavebního záměru, zároveň nelze požadovat po jednom vlastníkově, aby na sebe přejal veškerou tíhu umístění potřebné veřejné vybavenosti a prostranství.

Odůvodnění

A. Nefunkčnost navrhovaného řešení

Ustanovení čl. 77, 87 a 148 Metropolitního plánu stanovují koeficienty veřejných prostranství (UPmin, PPmin) a občanské vybavenosti (OVmin) jako parametrické regulativy vztahující se k celé vymezené oblasti. **Tyto plochy však obvykle zahrnují mnoho samostatných a nesouvisejících pozemků od různých vlastníků, kteří nejsou vzájemně povinni koordinovat své stavební záměry a nemají možnost reálně ovlivnit využití cizích pozemků.**

Současné znění vede v praxi k několika zásadním disproporcím. Je-li např. v oblasti o rozloze 50.000 m² stanoven koeficient vyžadující vytvoření 600 m² veřejného prostranství, vlastník pozemku o velikosti 500 m² objektivně nemůže naplnit regulativ, byť by jiným způsobem byly zachovány všechny koncepční parametry plochy. Takové nastavení fakticky znemožňuje realizaci jakéhokoli záměru na menších pozemcích. **Vede to tedy k praktické nemožnosti umístit záměr na pozemek menší, než je celková výměra koeficientem požadovaných veřejných prostranství.**

Nebo pokud některý z vlastníků pozemků v téže ploše již před účinností Metropolitního plánu započal s realizací záměru bez ohledu na splnění koeficientů (resp. splní je jen minimálně nebo na jiné části území), reálně tím vyčerpá disponibilní kapacitu koeficientů, a zbývajících vlastníků pak musí nést nepřiměřené břemeno splnění celé zbývajících povinností. To samé platí o situaci, kdy je některý z vlastníků vlastníkem např. jen 1/3 pozemků v dané transformační a rozvojové ploše, tento vlastník chce realizovat stavební záměr, ale ostatní vlastníci pozemků v této ploše žádný záměr realizovat nechtějí, chtějí zachovat status quo; pak vlastník 1/3 rozlohy pozemků v dané ploše musí umístit 100 % veřejné vybavenosti a prostranství, aby mu bylo dovoleno nezávisle na jakýchkoliv třetích subjektech (MČ, ostatní vlastníci, pořizovatel ÚPD) stavět. Současný Metropolitní plán neposkytuje žádnou garanci, že k takovým kolizním situacím nebude v předmětných plochách docházet.

Návrh Metropolitního plánu v předmětné věci zakládá nesoulad Metropolitního plánu s principem proporcionality zásahů do vlastnického práva. Územní plánování sice může omezovat výkon vlastnického práva, avšak vždy pouze v míře nezbytné, přiměřené a nediskriminační. Konstrukce, kdy vlastník pozemku musí vybudovat veřejné prostranství přesahující samotnou výměru jeho pozemku, nebo plnit povinnost vzniklou činností jiné osoby, je zjevně nepřiměřená a postrádá racionální vazbu mezi opatřením a jeho účelem. Co je také dále podstatné je skutečnost, že nutnost koordinovat výstavbu v těchto plochách s třetími subjekty povede v řadě případů, že tyto plochy zůstanou ještě řadu let nevyužity,

nebude tak naplněn cíl Metropolitního plánu, a to odblokování území k rychlé výstavbě na území hl. m. Prahy.

Čl. 77 odst. 2 sice předpokládá možnost splnění parametrů prostřednictvím zastavovací studie se souhlasem vlastníků. Avšak **takový postup je v reálných poměrech území hl. města Prahy, při desítkách či stovkách vlastníků, v řadě případů jen těžko proveditelný.**

Ostatní nabízené možnosti, jako je pořízení územní studie jako podkladu pro rozhodování v území či pořízení územního plánu vymezené části Prahy („ÚPČP“) jsou pro změnu velice časově náročné. Z našich zkušeností přijetí ať již územní studie či ÚPČP (změna ÚP) zabere cca 4 a více let. Až po přijetí těchto dokumentů bude možné začít připravovat dokumentaci pro povolení záměru. To znamená, že od účinnosti Metropolitního plánu do povolení prvního záměru v území, pokud nedojde k dohodě s ostatními vlastníky, uplyne cca 5-6 let, a to pokud půjde vše hladce, a pokud budou třetí subjekty s vlastníkem spolupracovat. První výstavba v transformační či rozvojové ploše by tak mohla být kolaudována až po cca 8-10 letech od účinnosti Metropolitního plánu. Toto je velice dlouhý časový horizont, ve kterém se až začnou účinky Metropolitního plánu projevovat.

Připomínající je tak toho názoru, že podmíněnost stavebního záměru výše uvedenými povinnostmi ve výsledku vede ke skryté stavební uzávěře, a to v trvání řady let. Pokud stavební úřad nebude moci záměr povolit z důvodu „nesplnění koeficientů“, avšak vlastník nemá objektivně jak koeficienty splnit například z důvodu objektivně nedostatečné rozlohy svého pozemku, dochází ve vztahu k takovému vlastníkovi k situaci obdobné stavební uzávěře bez jejího formálního vyhlášení. Dle názoru připomínajícího je tak regulace nastavená článkem 77 Metropolitního plánu nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva řady vlastníků pozemků v transformačních a rozvojových plochách.

Připomínající je přesvědčen, že správnou a spravedlivou metodikou je uplatňovat koeficienty pouze na tu část plochy, na níž je konkrétní záměr umisťován. Takové řešení nezasahuje nadměrně do vlastnických práv, umožňuje realizaci záměrů na všech pozemcích bez ohledu na jejich velikost a zajišťuje rovné zacházení s vlastníky a předchází situacím, kdy jeden vlastník může i v důsledku čl. 167 Metropolitního plánu „zablokovat“ faktickou využitelnost pozemků jiných vlastníků.

Uvedený přístup rovněž odpovídá logice parametrických regulací. Regulativ má být proporcionálně vázán na konkrétní záměr, nikoli na nespravedlivý přenos povinností mezi nesouvisejícími vlastníky.

Dle názoru připomínajícího tak není zvolené znění čl. 77 v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnického práva ve smyslu usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009** a na něj navazující judikatury správních soudů.

I. Závěr

Připomínající tímto žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby přehodnotil znění čl. 77 odst. 2 a souvisejících článků 87 a 148 Metropolitního plánu a doplnil nebo změnil návrh Metropolitního plánu tak, aby aplikace koeficientů veřejných prostranství a veřejné vybavenosti byla vždy vztažena pouze k ploše konkrétního stavebního záměru. Dojde tak k odstranění současné nepřiměřené a diskriminační zátěže dopadající na vlastníky menších či izolovaných pozemků v rámci velkých transformačních a rozvojových ploch.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy v oblastech nových struktur má za cíl zajistit základní obsluhu území sítí veřejných prostranství a občanské vybavenosti za situace, kdy konkrétní řešení není známo anebo ho není účelné fixovat v územním plánu a potřeba této infrastruktury je vyvolána zástavbou, kterou daná transformační nebo rozvojová plocha umožňuje realizovat. Z hlediska legitimacy a rovného zacházení je přinejmenším problematické bez konkrétní dohody v území zatížit umístěním např. občanské vybavenosti konkrétního vlastníka v situaci, kdy je potřeba této vybavenosti vyvolána i výstavbou na pozemcích jiných vlastníků. Pro uliční síť, veřejná prostranství a občanskou vybavenost zároveň platí, že aby byla funkční a plnila svůj účel musí tvořit provázaný systém o určité velikosti a je tedy nutná určitá koordinace.

Způsobů zajištění infrastruktury jejíž potřeba je vyvolána novou zástavbou existuje v rámci územního plánu více. Nejjednodušším z nich je přímé vymezení konkrétní plochy. Tento způsob však vyžaduje konkrétní dohodu v území, neboť disproporčně zasahuje konkrétního vlastníka oproti ostatním. Jedním ze způsobů bez konkrétního vymezení dané infrastruktury je podmínění rozhodování v území vydáním podrobnější územně plánovací dokumentace (ÚPČP, regulačního plánu) nebo zpracováním územní studie. Dalším je podmíněnost uzavřením plánovací smlouvy, která je v Metropolitním plánu využívána.

Dalším způsobem jsou regulativy stanovující podmínky pro využití konkrétní plochy. Tento způsob je v územním plánování běžný.

Jako zvláštní případ uvedený přímo ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu je ustanovení § 15 odst. 5, ve kterém se jako standardizovaná podmínka pro plochy bydlení uvádí požadavek na 5 % veřejných prostranství mimo pozemní komunikace.

Konkrétní způsob regulace pro jednotlivé TR plochy byl zvažován, tak aby byl zásah do vlastnického práva přiměřený. Parametrická regulace veřejných prostranství a občanské vybavenosti byla zvolena jen v menší části TR ploch, zpravidla v případech, kdy jiné způsoby regulace nebyly vyhodnoceny jako vhodnější. Z požadavku není zřejmé, ve které konkrétní ploše považuje podatel návrh za nepřiměřený.

Připomínka

ID 3026360

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1060

Podatel | **SATPO management, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW102

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9b7syhvr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka k k čl. 167 textové části Metropolitního plánu

Vyjádření

Připomínka k textové části: Připomínkující navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu ponechal článek 167 textové části Metropolitního plánu. Připomínkující jej výslovně podporuje a souhlasí s jeho přijetím. Připomínkující **pouze doporučuje předmětný článek zpřesnit** tak, aby nevznikali pochybnosti, zda nemá docházet ke kombinaci jednotlivých regulativů Územního plánu s jednotlivými parametry Metropolitního plánu – a to například v případě, že se objeví výklad, který bude prosazovat, že stávající územní plán se má i přes aplikační přednost Územního plánu podle čl. 167 použít subsidiárně pro okruh otázek, které nejsou výslovně upraveny stávajícím územním plánem (např. výšková regulace v plošné podobě jak je upravena Metropolitním plánem nebo struktura zástavby).

Níže si dovoluujeme zaslat návrh zpřesněného znění čl. 167 Metropolitního plánu.

Možné navrhované znění čl. 167 Metropolitního plánu v souladu s dobručením:

„(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle výhradně dle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Metropolitní plán v čl. 167 uvádí následující:

„(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.“

Připomínkující s navrženým zněním článku 167 souhlasí zejména s ohledem na pokročilé stadium přípravy několika svých projektů a již vynaložené náklady na jejich projektovou přípravu. K některým záměrům byla zpracována kompletní dokumentace pro povolení stavby, zahrnující příslušné průzkumy a odborná posouzení (mj. dopravní napojení, hluk, osvětlení, hospodaření s dešťovými vodami, technickou infrastrukturu a krajinářské řešení).

Za těchto okolností článek 167 textové části Metropolitního plánu, upravující režim nedokončených záměrů, představuje nezbytný přechodový mechanismus, jenž chrání legitimní očekávání a investice vynaložené na projekty, u nichž bude řízení o povolení zahájeno před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a takové záměry se považují za přípustné v rozsahu přípustném dle dosavadního Územního plánu. Zachování článku 167 v navrženém znění proto přispívá k právní jistotě a kontinuitě rozhodování, aby záměry byly posuzovány ve shodě s parametry, pro něž byly odborně připraveny a projednány.

Zachování článku také přispívá k tomu, že v Praze po přijetí Metropolitního plánu nenastane zhroucení povolování připravovaných projektů a nedojde tak k propadu bytové výstavby. Důvodem je, že řada připravovaných projektů v jednom či více parametrech neodpovídá regulativům Metropolitního plánu, ale vyhovují zcela parametrům Územního plánu spolu s Pražskými stavebními předpisy.

I. Závěr

Připomínkující ze všech uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby bylo ponecháno znění čl. 167 textové části, případně, pokud by mělo být měněno, tak pouze zpřesněním, a to tak, aby nevznikaly interpretační pochybnosti o možném kombinování regulativů Územního plánu a parametrů Metropolitního plánu, a aby bylo zcela zřejmé, že u nedokončených řízení se použije výhradně dosavadní Územní plán, nikoli jeho subsidiární kombinace s Metropolitním plánem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů dosavadního ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Připomínka

ID 3026365

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1061

Podatel | **JANEČKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSHRY0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cuvqr7r

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlasím se změnou územního plánu, která umožňuje výstavbu 135 m vysoké budovy Top Tower v lokalitě Sídliště Nové Butovice.

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou územního plánu, která umožňuje výstavbu 135 m vysoké budovy Top Tower v lokalitě Sídliště Nové Butovice.

Požaduji snížení výšky stavby na přibližně 60 m v souladu s původním urbanistickým konceptem Ing. arch. Iva Obersteina, zachování charakteru území a doplnění všech potřebných studií (stínová, dopravní, environmentální, bezpečnostní a architektonická). Současně žádám, aby byla změna územního plánu podmíněna zajištěním pěšího a bezbariérového přístupu k metru Nové Butovice.

Odůvodnění

Navrhovaná stavba 135 m není v souladu s Metropolitním plánem hl. m. Prahy, který pro oblast „XXIX. Nové Butovice“ stanoví maximální výšku 100 m, ani s původním řešením Ing. arch. Iva Obersteina (cca 60 m).

Záměr narušuje měřítko sídliště, způsobí zastínění domů v ulicích Petržilková, Nušlova, Seydlerova a Ovčí hájek, zvýší dopravní zátěž a negativně ovlivní krajinný ráz okolí.

Architektonické řešení je nepřiměřeně nákladné a bez veřejného přínosu – ocelová „lod“ zvyšuje cenu stavby, zatímco okolní komunitě nepřináší žádný užitek.

Projekt by měl být posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí, stabilitu metra, letecký provoz a pokles hodnoty okolních nemovitostí.

Žádám, aby změna byla zamítnuta nebo přepracována v souladu s charakterem Nových Butovic a původní urbanistickou koncepcí Jihozápadního města.

(Viz čl. 47 TČ Metropolitního plánu – modernistická struktura, dvě výškové úrovně; čl. 100 a 104 – výšková regulace a ochrana měřítka lokality.)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Regulativy byly stanoveny s ohledem na zapracování již schválené změny ÚP SÚ HMP Z 3525, která v ploše vytvořila podmínky pro realizaci výškové dominanty s konkrétní kapacitou. Maximální výška věží 100 metrů byla stanovena již v prvním veřejném projednání.

Dle přihlédnutí k ÚAP je v dotčeném místě identifikována plocha potenciálu, tj. území, která jsou z různých důvodů považována za problematická či nedostatečně funkční a pro plnohodnotné začlenění do života města je zřejmá potřeba jejich transformace strukturální, funkční nebo komplexní. Z hlediska urbanistické struktury a charakteru území se jedná o modernistickou strukturu zástavby.

Současně se jedná o významné těžiště lokality, které se nachází v okolí stanice metra, kolem které se koncentruje navržený rozvojový potenciál včetně výškových budov a dominant, které jsou v souladu se schválením a pořizováním změn ÚP SÚ HMP v daném místě, jak je uvedeno výše.

Plocha je současně podmíněna plánovací smlouvou, která je dalším nástrojem umožňující vyváženost urbánního rozvoje a umožňuje regulovat dopady výstavby na své okolí a kompenzovat vyvolané nároky na nezbytnou veřejnou infrastrukturu.

Metropolitnímu plánu nepřísluší hodnotit architektonické řešení, kvalitu jednotlivých projektů, to je pod jeho podrobnost. Posouzení případného záměru z hlediska zmiňovaných dopadů bude v rámci navazujících procesů. To platí i pro požadované zajištění pěšího a bezbariérového přístupu k metru Nové Butovice.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo

k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3030260

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1061

Podatel | **JANEČKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSOGJP

Identifikátor podání Portálu Pražana | r33tez2q

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | ?Nesouhlasím se změnou územního plánu, která umožňuje výstavbu 135 m vysoké budovy Top Tower v lokalitě Sídliště Nové Butovice. Transformační plocha č. 411/527/2260 (podmíněná plánovací smlouvou č. 994/527/1134) Navrhovaná výšková hladina „XXIX. Nové Butovice“ – úprava max. výšky z 100 m na 135 m
Investor: Trigema a.s., projekt Top Tower, ul. Bucharova, Praha 13

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou územního plánu, která umožňuje výstavbu 135 m vysoké budovy Top Tower v lokalitě Sídliště Nové Butovice.

Požaduji snížení výšky stavby na přibližně 60 m v souladu s původním urbanistickým konceptem Ing. arch. Iva Obersteina, zachování charakteru území a doplnění všech potřebných studií (stínová, dopravní, environmentální, bezpečnostní a architektonická).

Současně žádám, aby byla změna územního plánu podmíněna zajištěním pěšího a bezbariérového přístupu k metru Nové Butovice.

Odůvodnění

Navrhovaná stavba 135 m není v souladu s Metropolitním plánem hl. m. Prahy, který pro oblast „XXIX. Nové Butovice“ stanoví maximální výšku 100 m, ani s původním řešením Ing. arch. Iva Obersteina (cca 60 m).

Záměr narušuje měřítko sídliště, způsobí zastínění domů v ulicích Petržilková, Nušlova, Seydlerova a Ovčích hájek, zvýší dopravní zátěž a negativně ovlivní krajinný ráz okolí.

Architektonické řešení je nepřiměřeně nákladné a bez veřejného přínosu – ocelová „lod“ zvyšuje cenu stavby, zatímco okolní komunitě nepřináší žádný užitek.

Projekt by měl být posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí, stabilitu metra, letecký provoz a pokles hodnoty okolních nemovitostí.

Žádám, aby změna byla zamítnuta nebo přepracována v souladu s charakterem Nových Butovic a původní urbanistickou koncepcí Jihozápadního města.

(Viz čl. 47 TČ Metropolitního plánu – modernistická struktura, dvě výškové úrovně; čl. 100 a 104 – výšková regulace a ochrana měřítka lokality.)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Regulativy byly stanoveny s ohledem na zapracování již schválené změny ÚP SÚ HMP Z 3525, která v ploše vytvořila podmínky pro realizaci výškové dominanty s konkrétní kapacitou. Maximální výška věží 100 metrů byla stanovena již v prvním veřejném projednání.

Dle přihlédnutí k ÚAP je v dotčeném místě identifikována plocha potenciálu, tj. území, která jsou z různých důvodů považována za problematická či nedostatečně funkční a pro plnohodnotné začlenění do života města je zřejmá potřeba jejich transformace strukturální, funkční nebo komplexní. Z hlediska urbanistické struktury a charakteru území se jedná o modernistickou strukturu zástavby.

Současně se jedná o významné těžiště lokality, které se nachází v okolí stanice metra, kolem které se koncentruje navržený rozvojový potenciál včetně výškových budov a dominant, které jsou v souladu se schválením a pořizováním změn ÚP SÚ HMP v daném místě, jak je uvedeno výše.

Plocha je současně podmíněna plánovací smlouvou, která je dalším nástrojem umožňující vyváženost urbánního rozvoje a umožňuje regulovat dopady výstavby na své okolí a kompenzovat vyvolané nároky na nezbytnou veřejnou infrastrukturu.

Metropolitnímu plánu nepřísluší hodnotit architektonické řešení, kvalitu jednotlivých projektů, to je pod jeho podrobnost. Posouzení případného záměru z hlediska zmiňovaných dopadů bude v rámci navazujících procesů. To platí i pro požadované zajištění pěšího a bezbariérového přístupu k metru Nové Butovice.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako

opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3031180

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1061

Podatel | **JANEČKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4SL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vxag5pqi

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Vlastníci bytů, Nušlova 2258, Praha13, Nesouhlasí

s výstavbou 135metrů vysokého Top Toweru

Vyjádření

Lokalita č. 527 – **Sídliště Nové Butovice** Transformační plocha č. 411/527/2260 (podmíněná plánovací smlouvou č. 994/527/1134) Navrhovaná výšková hladina „XXIX. Nové Butovice“ – úprava max. výšky z 100 m na 135 Investor: **Trigema a.s., projekt Top Tower, ul. Bucharova, Praha 13**

Nesouhlasíme se změnou územního plánu, která umožňuje výstavbu 135 m vysoké budovy Top Tower v lokalitě Sídliště Nové Butovice. Požadujeme snížení výšky stavby na přibližně 60 m v souladu s původním urbanistickým konceptem Ing. arch. Iva Obersteina, zachování charakteru území a doplnění všech potřebných studií (stínová, dopravní, environmentální, bezpečnostní a architektonická). Současně žádáme, aby byla změna územního plánu podmíněna zajištěním pěšího a bezbariérového přístupu k metru Nové Butovice.

Odůvodnění

Navrhovaná stavba 135 m není v souladu s Metropolitním plánem hl. m. Prahy, který pro oblast „XXIX. Nové Butovice“ stanoví maximální výšku 100 m, a ani s původním řešením Ing. arch. Iva Obersteina 60 m.

Záměr narušuje měřítko sídliště, způsobí zastínění domů v ulicích Petržílková, Nušlova, Seydlerova a Ovčí hájek, zvýší dopravní zátěž a negativně ovlivní krajinný ráz okolí.

Architektonické řešení je nepřiměřeně nákladné a bez veřejného přínosu – ocelová „lod“ zvyšuje cenu stavby, zatímco okolní komunitě nepřináší žádný užitek.

Projekt by měl být posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí, stabilitu metra, letecký provoz a pokles hodnoty okolních nemovitostí.

Žádáme, aby změna byla zamítnuta nebo přepracována v souladu s charakterem Nových Butovic a původní urbanistickou koncepcí Jihozápadního města.

(Viz čl. 47 TČ Metropolitního plánu – modernistická struktura, dvě výškové úrovně; čl. 100 a 104 – výšková regulace a ochrana měřítka lokality.)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Regulativy byly stanoveny s ohledem na zapracování již schválené změny ÚP SÚ HMP Z 3525, která v ploše vytvořila podmínky pro realizaci výškové dominanty s konkrétní kapacitou. Maximální výška věží 100 metrů byla stanovena již v prvním veřejném projednání.

Dle přihlédnutí k ÚAP je v dotčeném místě identifikována plocha potenciálu, tj. území, která jsou z různých důvodů považována za problematická či nedostatečně funkční a pro plnohodnotné začlenění do života města je zřejmá potřeba jejich transformace strukturální, funkční nebo komplexní. Z hlediska urbanistické struktury a charakteru území se jedná o modernistickou strukturu zástavby.

Současně se jedná o významné těžiště lokality, které se nachází v okolí stanice metra, kolem které se koncentruje navržený rozvojový potenciál včetně výškových budov a dominant, které jsou v souladu se schválením a pořizováním změn ÚP SÚ HMP v daném místě, jak je uvedeno výše.

Plocha je současně podmíněna plánovací smlouvou, která je dalším nástrojem umožňující vyváženost urbánního rozvoje a umožňuje regulovat dopady výstavby na své okolí a kompenzovat vyvolané nároky na nezbytnou veřejnou infrastrukturu.

Metropolitnímu plánu nepřísluší hodnotit architektonické řešení, kvalitu jednotlivých projektů, to je pod jeho podrobnost. Posouzení případného záměru z hlediska zmiňovaných dopadů bude v rámci navazujících procesů. To platí i pro požadované zajištění pěšího a bezbariérového přístupu k metru Nové Butovice.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako

opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3026374

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1064

Podatel | **PROCHÁZKOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QI6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9df3f5fj

Lokalita | 926, 220

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lokalita Staré Butovice – maximální výšková hladina zástavby

Vyjádření

Tímto uplatňuji připomínku k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy ve vztahu k lokalitě **Staré Butovice (Jinonice 1032/1 a Jinonice 1009. 414/220/5035)**. Nesouhlasím s navrhovaným navýšením maximální výškové hladiny zástavby v části této lokality na **čtyři nadzemní podlaží**.

Požaduji, aby v celém dotčeném území zůstala zachována stávající výšková regulace, tj. **maximálně dvě nadzemní podlaží**, v souladu s dosavadním urbanistickým charakterem oblasti. Dále požaduji, aby byly **plochy stávající zeleně zachovány jako nezastavitelné** a nebyly převáděny do zastavitelných ploch.

Odůvodnění

1. Ochrana urbanistické identity a měřítka území

Lokalita Staré Butovice je stabilizovaným územím s převážně **nízkopodlažní obytnou zástavbou**, která se vyznačuje jednotnou **výškovou hladinou** dvou nadzemních podlaží. Navrhované čtyřpodlažní objekty nejsou kompatibilní s historicky ustáleným měřítkem území a představují **disproporční zásah do urbanistické struktury**, čímž by došlo k narušení prostorové harmonie a celkové identity lokality.

2. Negativní dopady na veřejný prostor a sousední pozemky Zvýšení podlažnosti by mělo významné dopady na **osvětlení, stínění, proudění vzduchu a mikroklima** v území. Vyšší budovy by mohly nepřiměřeně stínit okolní pozemky, zhoršit kvalitu pobytových ploch a přetížít lokální dopravní a technickou

infrastrukturu. To je v rozporu s principy zajištění kvalitního prostředí pro bydlení.

3. Ochrana zeleně a ekologických funkcí území Navrhované zastavění dosud zelených ploch je neodůvodněné a vede k oslabení **ekostabilizační funkce území**. Zeleň v této části Starých Butovic plní klíčovou roli v **modrozelené infrastruktuře**, a to zejména v oblasti retence srážkové vody, ochlazování území a zlepšování kvality ovzduší. Redukce těchto ploch by byla v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje a s cíli zlepšování klimatické odolnosti města.

4. Nezbytnost zachování nízkopodlažní regulace Z výše uvedených důvodů je nezbytné, aby v této lokalitě byla zachována výšková regulace omezující zástavbu na **maximálně dvě nadzemní podlaží**, což odpovídá stávajícímu charakteru území a principům citlivé urbanistické regulace stanoveným Metropolitním plánem i obecnými zásadami územního plánování.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena na základě koordinace se změnou ÚP Z 3768, navržená výšková regulace je adekvátní dané kapacitě a struktuře rozvojové plochy. Témata ztráty oslnění, výhledu a narušení soukromí budou řešena v případných návazných řízeních - MPP neřeší a ani nemůže řešit podrobnost, která mu ve smyslu stavebního zákona nepřísluší. V místě stávajícího ZMK je vymezeno pěší propojení dvou bodů.

Dále se jedná asi o nepochopení regulativů MPP, jelikož jsou uváděné i nezastavitelné transformační plochy v otevřené krajině - v lokalitě 926 / Dívčí Hrad jsou navrženy dvě transformační plochy - využití přírodní a rekreační s individuálním regulativem v KLZ, kterými mimo jiné prochází prvek ÚSES.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování

– schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Připomínka

ID 3026376

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1066

Podatel | **Základní organizace Českého zahrádkářského svazu, číslo 18, Praha 6**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJ8V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9e4huzzx

Lokalita | 723

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | zrušení ZO

Vyjádření

Ve věci: Připomínka proti záměru zrušit a zastavit Zahrádkářskou osadu ČNB, Praha 8 – lokalita Pod Plynojemem / mezi Palmovkou a Invalidovnou, která patří pod Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Palmovka Praha 8 Libeň, IČ: 70098174

V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 723 / U Libeňského plynojem, ppč. 737/1 k.ú.: Karlín

Odůvodnění

Odůvodnění připomínky

1. Ekologické a klimatické funkce osady

Zahrádkářské osady, tedy i ZO ČNB, fungují v urbanizovaném prostředí jako přirozené klima-regulační zóny, které ochlazují nejen vlastní, ale okolní území, snižují prašnost a zadržují vodu. Vsakování vody do půdy v zahrádkách navíc napomáhá proti přetížení kanalizace a povodňovým rizikům při vyšších srážkách. Zahrádkářské osady tedy zvyšují odolnost vůči extrémnímu počasí nejen v případě vedra/sucha, ale i při přívalových deštích.

Udržované zahrádky jsou v městském území důležitým stanovištěm nejen ptáků a opylovačů, ale i dalšího hmyzu a drobných živočichů (např. chráněných ježků) a podílí se tak na zachování biodiverzity v rámci města.

Zahrádkáři také velmi často kompostují bio-zbytky i z domácností, čímž snižují množství bio-odpadu a vrací organickou hmotu do půdy.

2. Kulturní, historický a sociální význam

Osada je významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak součástí kulturního dědictví.

3. Urbanistické a strategické argumenty

Území se nachází v oblasti extrémního tlaku zástavby. Zachování nezastavitelné zeleně je zásadní v souladu s principy modrozelené infrastruktury.

4. Společenská role a veřejný přínos

ZO ČNB aktivně otevírá svůj areál veřejnosti, spolupracuje s mateřskými školami, pořádá vzdělávací programy a podporuje komunitní soudržnost a veřejnosti chce sloužit i nadále.

IV. Požadavek na změnu Metropolitního plánu

- vypuštění rozhodnutí o zrušení ZO ČNB,
- překategorizování území jako nezastavitelné zelené plochy,
- uznání ekologické, kulturní a komunitní hodnoty jako veřejného zájmu,
- trvalé zachování osady.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V rámci komplexních úprav okolí byla i v souvislosti s připomínkami MČ Praha 8 rozšířena transformační plocha s rekreačním využitím o sousedící nestavební blok zahrádkové osady pro budoucí sportovní využití v souvislosti se zvýšením kapacity zástavby v území a v souvislosti se zrušením sportovních ploch u kolejí pro využití jako železniční odstavy. Jedná se o pozemky ve vlastnictví města, což je předurčuje k využití v souladu s veřejným zájmem.

V souladu s vypořádáním požadavku městské části v rámci veřejného projednání je z důvodu úbytku sportu v území rozšířeno vymezení transformační plochy rekreační i na plochu zahrádkové osady. S ohledem na celkovou koncepci a poptávku po plochách sportu a tedy s ohledem na veřejný zájem pořizovatel i v rámci opakovaného veřejného projednání považuje takový návrh ploch za optimální.

K narušení legitimního očekávání nedochází, jelikož v dosavadním ÚP SÚ je na cca jedné třetině předmětné plochy navržena zastavitelná plocha sportu (SP) a na zbytku plocha sady zahrady a vinice (PS) a zeleň městská a krajinná (ZMK), jejichž primárním využitím nejsou zahrádky (zahrádková osada).

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jedině či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci

opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026400

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1069

Podatel | **KREJČÍ ADÉLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PID

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9fvke48w

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rozšíření občanské vybavenosti v MČ Klánovice

Vyjádření

Navrhuji omezit plánovanou výstavbu v Klánovicích ve prospěch občanské vybavenosti.

Odůvodnění

Klánovice jsou územím s velice omezeným potenciálem stavebního rozvoje. Zalesnění není žádoucí ani přijatelné zmenšovat a zbylá plocha městské části je téměř celá zastavěná. V návrhu se předpokládá rozšiřování zástavby. Domnívám se, že je nejprve nutné si položit otázku, zda území poskytuje dostatečnou obsluhu pro stávající občany, protože pakliže se volné plochy využijí pro novou obytnou zástavbu, již nebude možné je získat zpět pro zvýšení kvality života místní komunity. Zároveň dojde ke zvýšení počtu obyvatel, kteří nutně stávající občanskou vybavenost ještě více vytíží.

V městské části chybí dům pro seniory. Dobrá dostupnost vlakem by mohla být argumentem pro vybudování všeobecného gymnázia pro širší okolí, které se v posledních desetiletích notně zalidnilo, a to zhusta právě rodinami s dětmi. V Klánovicích existuje mezi občany také poptávka po vybudování místního hřbitova. Mohlo by jít o decentní krajinný projekt v duchu moderní funerální architektury, jaký například realizuje v Satalicích ateliér krajinářské architektury Sandler - Radilová. V městské části funguje renomované kulturní centrum, které potřebuje větší a modernější prostory. Chybí například důstojný taneční sál.

Navrhuji proto v Klánovicích nebo nejbližších pozemcích spadajících pod sousední městské části vymezit prostor pro zřízení hřbitova/vzpomínkového místa decentního přírodního charakteru.

Navrhuji zvážit rozšíření ploch pro občanskou vybavenost na úkor plánované obytné výstavby na severu městské části.

Navrhuji pro občanskou vybavenost vyhradit pozemek u pošty, který by svým umístěním měl sloužit k urbanistickému zacelení středu Klánovic formou vytvoření pobytového veřejného prostranství.

Pro občanskou vybavenost by měl být rezervován i pozemek Besedy a vedlejšího bývalého zahradnictví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026401

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1069

Podatel | **KREJČÍ ADÉLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PID

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9fvke48w

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Prosím o posílení sítě cyklostezek a pěších tras ve východní části Prahy.

Odůvodnění

Citelným problémem okrajových částí Prahy je přetížení automobilovou dopravou. Stávající silniční komunikace byly dimenzovány na podstatně nižší provoz než ten, který vznikl v důsledku zvýšení počtu obyvatelstva v posledních desetiletích a také změnou životního stylu obyvatel obecně.

Domnívám se, že vedle výstavby nových dopravních staveb pro automobilovou dopravu je vhodné rovněž posílit alternativní způsoby dopravy. Infrastruktura hromadné dopravy je jak známo v Praze velice dobrá. Je potřeba ovšem zatraktivnit ještě pěší a cyklistickou dopravu v okrajových částech Prahy.

Pro pěší i cyklisty je potřeba důsledně vybudovat chodníky a cyklostezky, které budou pohodlné, bezpečné – například tak, že nebudou lemovány nekonečnou šňůrou zaparkovaných tak, že brání bezpečnému rozhlížení dětem – a vizuálně atraktivní například vysazením alejí nebo, v případě cest mezi jednotlivými zastavěnými územími, vedením například skrz remízky.

Zatraktivnění pěší a cyklistické dopravy může vést k tomu, že část jízd autem se v okrajových částech Prahy vůbec neuskuteční – vození dětí do škol a školek, cesty na nákupy do okolních městských částí, cesty dětí na odpolední kroužky, drobné pochůzky, některé cesty k lékařům.

V tomto kontextu by město mělo propagovat a konkrétními kroky podporovat využívání cargokol, které umí občanům zhusta posloužit ke stejným účelům jako auta.

Je potřebné vést obyvatele k tomu, že kolo není jen sportovní či výletní náčiní, ale regulérní dopravní prostředek na každý den.

Kromě toho, že tento směr je ekologický, ekonomický i zdraví prospěšný snad není třeba polemizovat.

Jako občanka Klánovic vnímám například jako nepříjemné (zvláště s dětmi) cesty na kole ulicemi na jihu Horních Počernic, v ulicích Újezda nad Lesy, po severní polovině Slavětínské ulice nebo do Újezda nad Lesy od hotelu Smolík dále na jih.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Metropolitní plán navrhuje pouze základní kostru významných cyklotras, vychází ze schváleného Systému cyklotras, který přizpůsobuje dohodám v území a dalším vrstvám územního plánu. Jako návrhové koridory vymezuje ty úseky, které vyžadují výraznější investici v území, vytvoření zcela nového spojení nebo vyšší koordinaci. V místech, kde jsou cyklotrasy vedeny existujícím uličním prostranstvím, MPP zpravidla považuje cyklotrasy s ohledem na svoji podrobnost jako stav. Dopravní značení, opatření a uspořádání veřejných prostranství není účelné územním plánem regulovat. Toto je zvláště důležité ve spojení s principem vymezení cyklotras jako spojnic dvou bodů - případné vedení paralelní ulicí nebo posunutou trasou je v souladu s MPP nehledě na dnešní stav.

Požadavky na úpravu systému cyklistické dopravy a výtky z hlediska malé podrobnosti a neaktuálnosti vymezení prvků cyklistické dopravy byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026402

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1069

Podatel | **KREJČÍ ADÉLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PID

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9fvke48w

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji výstavbu nové nemocnice na východě Prahy

Odůvodnění

Ve východní části Prahy chybí velká nemocnice nebo alespoň lékařská pohotovost, neboť spádová pohotovost je například z Klánovic téměř 20 kilometrů vzdálená FN Bulovka. Vzhledem k množství obyvatel východní části Prahy je takový stav naprosto neadekvátní situaci a vzhledem k pravidelné hustotě místní dopravy budí pochybnost o efektivní ochraně zdraví a životů obyvatel.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu vytváří územní podmínky pro vznik občanské vybavenosti prostřednictvím vymezení ploch, bodů a parametrického stanovení podílů veřejné vybavenosti a stanovením přípustného využití v obytných a produkčních lokalitách. Garantovat budoucí realizaci konkrétních staveb vybavenosti však územním plánem nelze, taková garance by neodpovídala roli územního plánu pro stanovení koncepcí pro rozvoj daných území. Pro strategická a důležitá rozvojová území byla na základě výsledků veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu stanovena podmíněnost plánovacími smlouvami, v rámci kterých má samospráva možnost podmínit realizaci soukromých záměrů ve prospěch veřejných zájmů či rozvojem veřejné infrastruktury.

Územní plán vymezuje prostřednictvím svých nástrojů plochy, které umožňují a podporují budoucí žádoucí podoby využití území,

konkrétní realizace je na základě podrobnějších dokumentací předmětem následných řízení.

Ke konkrétnímu požadavku na umístění nemocnice platí, že záměr je sledován např. v pořizované územní studii (podrobnější územně plánovací podklad) v lokalitě Nové Letňany, kde návrh Metropolitního plánu vytváří podmínky pro umístění občanské vybavenosti stanovením parametrické regulace ve výši 15 % z plochy a stanovením podmíněnosti plánovací smlouvou.

Připomínka

ID 3026403

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1070

Podatel | **Společenství vlastníků jednotek Novovysočanská 502, Praha 9**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJLK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9g8evewc

Lokalita | 110

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Riziko sociální segregace a ghettoizace v Nových Vysočanech

Vyjádření

Podáváme připomínku k navrhovanému záměru soustředit v lokalitě Nových Vysočan (zejména v okolí ulice Skloněná / Novovysočanská a navazujícího území) významný podíl sociálního a dostupného bydlení (Kloubovy domy - noclehárna pro lidi bez domova, budoucí sociální bydlení viz.

<https://archiv.prahatv.eu/zpravy/praha/praha/20642/areal-sklonena-se-promeni-na-dostupne-bydleni>) do jedné lokality, a to bez současného posílení městské infrastruktury, veřejných prostranství a prostupnosti území. Podporujeme pomoc potřebným i vznik dostupného bydlení, ale požadujeme, aby byl záměr upraven tak, aby nedocházelo k sociální segregaci a k vytvoření místa s jednostrannou sociální funkcí, kterou stávající struktura čtvrti svou velikostí, vybaveností a propojením není schopna dlouhodobě stabilně absorbovat. Za správné považujeme řešení založené na rozptýlení kapacit sociálního bydlení, na vyváženém mixu režimů bydlení a na jasně definovaných podmínkách pro vznik kvalitních veřejných prostranství a dopravních vazeb. Současně navrhujeme, aby byl do koncepce území promítnut vznik nového místního centra _ náměstí Nových Vysočan, v místě stávajícího rozsáhlého parkoviště v těsné blízkosti mateřské školy a jejího hřiště, pod kterým se nachází nevyužívaný protiletecký kryt. Zároveň požadujeme posílení pěší prostupnosti a propojení území, zejména bezpečným napojením směrem do Vysočan přes železniční bariéru a zlepšením přístupnosti směrem na Prahu 3 přes území zahrádkářské kolonie, protože bez těchto vazeb bude lokalita dál izolovaná a o to hůře bude vyrovnávat nové zatížení. Metropolitní plán zcela opomíjí historický vývoj lokality i budoucí vztahy a aktéry, kteří jsou nebo budou zde koncentrovány.

Odůvodnění

Riziko sociální segregace vnímáme jako hlavní problém navrhovaného řešení. Koncentrace velkého objemu sociálního a dostupného bydlení do jednoho místa sama o sobě zvyšuje pravděpodobnost ghettoizace, protože do území přináší jednostrannou sociální funkci a zároveň zvyšuje nároky na veřejný prostor, bezpečnost, sociální práci, školská zařízení a každodenní služby. Zkušenost z podobných projektů ukazuje, že pokud takový záměr není rozptýlený a není doprovázen odpovídajícími investicemi do veřejného prostoru, zahuštění lokality a s tím spojené nové výstavby a vybavenosti, vzniká prostředí s vyšší mírou konfliktů ve veřejném prostoru, s vyšší fluktuací obyvatel a s dlouhodobým zhoršením vnímání bezpečí. V případě Nových Vysočan je tento problém násoben tím, že lokalita je už dnes dopravně a urbanisticky oslabená a působí izolovaně, protože je oddělená železniční infrastrukturou a nákladovým nádražím od zbytku Prahy 9 a zároveň není přirozeně dobře napojená ani na Prahu 3, mimo jiné kvůli bariéře v podobě zahrádkářské kolonie. V takovém kontextu se jakékoli negativní vlivy hůře „rozpuštějí“ v běžném městském životě, protože zde chybí intenzita uličního provozu, síť služeb a přirozené vazby na okolní čtvrti. Chybí zde bydlení, které by svou energií starousedlickou izovolovanou strukturu probudilo k životu.

Za podstatné považujeme také to, že deklarovaný záměr ubytovat v lokalitě „potřebné profese“ nemusí odpovídat tomu, jak bude projekt reálně fungovat z hlediska dispozic, standardu a provozního nastavení. Pokud se ve výsledku záměr posune k modelu s vyšší fluktuací a k režimu, který bude vyžadovat zvýšený dohled a intenzivnější sociální práci, dopady na bezprostřední okolí budou významnější než u stabilního nájemního bydlení. Tím spíše je nutné, aby kapacita sociálního bydlení nebyla soustředěna do jednoho místa, ale aby byla rozptýlená a doplněná běžným rezidenčním programem, například tak, že pouze menší část domů zůstane v sociálním režimu a zbývající část bude využita standardně, případně ve spolupráci s běžným investorem.

Současně je zřejmé, že Nové Vysočany postrádají přirozené místní centrum a kvalitní pobytový veřejný prostor. V těsné blízkosti mateřské školy a jejího hřiště se nachází rozsáhlé parkoviště, které nepřispívá ke kvalitě prostředí a zároveň působí nevhodně v sousedství zařízení pro nejmenší děti. Pod touto plochou je navíc opuštěný protiletecký kryt, což vytváří silný argument pro koncepční proměnu místa na nové náměstí Nových Vysočan, tedy na veřejný prostor s jasnou identitou, zelení, bezpečným dopravním řešením a s možností doplnění drobných služeb. V kombinaci s tím je potřeba „dostat“ do území více městskosti – tedy podpořit zástavbu a využití

odlehklých částí tak, aby zde vznikl přirozený uliční život, který zvyšuje bezpečnost i stabilitu prostředí.

Za klíčové považujeme, aby Metropolitní plán a navazující územní studie výslovně pracovaly s posílením prostupnosti a dopravních vazeb. Bez bezpečného propojení přes železniční bariéru směrem do Vysočan a bez zlepšení vazby směrem na Prahu 3 bude lokalita nadále izolovaná, což zvyšuje riziko kumulace sociálních problémů a současně snižuje šanci, že nové obytné programy přinesou do místa kvalitu a stabilitu. Proto požadujeme, aby byl záměr sociálního bydlení v území podmíněn nejen odpovídajícím mixem režimů bydlení, ale i konkrétními kroky ve veřejném prostoru a v propojení území, které umožní, aby se Nové Vysočany staly plnohodnotnou, otevřenou a funkčně smíšenou součástí města. Místu se již v minulosti věnovalo několik studentů architektury a urbanismu z ČVUT, dohladali jsme jeden z projektů, který byl dokonce finalistou magistrátní soutěže Nakopni Prahu a vyhrál ocenění a finální prostředky (<https://dspace.cvut.cz/entities/publication/d4a08d9e-16d1-4426-8a6b-15069293800d>)

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Skladba obyvatel bytů, jejich profese a téma sociálního bydlení je podrobnost územního plánu. MPP v rámci svého měřítka vytváří rámec - například stanovuje strukturu a vymezuje veřejná prostranství. Cílový stav lokality odpovídá požadavkům připomínky. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti, posílení těžiště lokality, kterým je Vysočanské náměstí, a zvýšení propojenosti s lokalitou Vítkov.

Požadavku na nové náměstí mezi ulicemi U Nové školy a Skloněná nebude vyhověno. Významným náměstím je stávající Vysočanské náměstí. Spolu s vymezenými ulicemi je tím vymezena jasná a dostatečná síť veřejných prostranství. Pro požadované zlepšení stavu je v předmětném místě vymezen stavební blok, který umožní do místa dostat i požadovanou městskost – ať už formou zástavby nebo v podobě odkazované bakalářské práce. Vymezení náměstí by příliš omezilo možnosti změny tohoto místa.

Prostupnost území je zajištěna návrhem staveb pro nemotorovou dopravu. Návrh pěšího a cyklistického propojení je koncepčním prvkem veřejné infrastruktury, který zajišťuje prostupnost území a propojuje stávající a navržené plochy zástavby s okolní sítí veřejných prostranství. Návrh MPP vymezuje trasy pěšího a cyklistického propojení jako součást koncepce veřejné infrastruktury a rozvíjí principy prostupnosti stanovené v dosavadním ÚS ÚP a

v ZÚR. Konkrétní způsob realizace pěšího propojení (např. formou chodníku, průchodu nebo smluvního věcného břemene) bude řešen v dalších stupních plánovací dokumentace a v rámci následných řízení. MPP navrhuje lávku směrem do Vysočan, pěší propojení směrem na Žižkov, územím prochází i navržené cykloopatření. Lokalita Nové Vysočany je historicky oddělená od okolí, což jí dodává speciální charakter. Bariéry směrem na Žižkov jsou dané morfologickým uspořádáním území.

Vazby do Libně a Vysočan jsou omezené železnicí. Studie Železničního uzlu Praha potvrdila význam ploch pro budoucí rozvoj železnice. V rámci tohoto uspořádání MPP jednotlivými vymezenými propojeními navrhuje posílení vazeb směrem do okolí.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026421

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1074

Podatel | **PAVELKA JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02NA8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9h4r4khd

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Dobrý den,

navrhovaný plán je stále příliš restriktivní a nedostatečně uvolňuje
zablokovaný rozvoj města

Odůvodnění

Plán má stále nesmyslné množství omezení (např. konzervace 44! výhledů včetně Petřínské rozhledny umožňuje zablokovat prakticky jakýkoli rozvoj města jinde než v podzemí). A nesmyslně rozsáhlá stabilizovaná území. Včetně nesmyslně řídké zástavby v okolí stanic metra, atd. Neumožňuje tím přirozený, organický růst podle potřeb města, jen velké developerské projekty v odlehlých lokalitách, kam bude teprve třeba draze dovést kapacitní MHD (pokud se to vůbec podaří). Což je lepší než nic, ale zdaleka to nestačí.

Dále viz příloha.

Pozn. pořizovatele: Přílohy jsou součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZNR6

Připomínka

ID 3026460

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1075

Podatel | **VOITA BENJAMIN ALFONS**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRXPY3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9hr4hgfa

Lokalita | 031

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podpora dostavění Bělohorské

Vyjádření

Podporuji dotvoření zástavby Bělohorské ulice u křížení s Patočkovou ul.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026464

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1078

Podatel | **FROLLOVÁ NATÁLIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHR7G

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9id9k2hy

Lokalita | 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k lokalitě 413/937/9139

Vyjádření

Nesouhlasím s vymezením lokality 413/937/9139 jako transformační a požaduji zachování současného stavu, jako stabilizovaného území zemědělské krajiny v rovině.

Odůvodnění

1. Rozdrobování otevřené krajiny

Cílová charakteristika transformační plochy je v rozporu s koncepcí zachování charakteru lokality Křeslice–Benice. Plocha navrhované transformační lokality tvoří zásadní část jižního cípu krajinného celku. Transformace by umožnila umisťovat budovy a jiné stavby související s provozováním zahradnictví, vinice či chmelnice, včetně prodeje produktů hospodaření. Takový zásah by vedl k narušení otevřené krajiny. Umísťování staveb a manipulačních prostorů by zároveň způsobilo degradaci půdního fondu.

2. Nedostatečná dopravní obslužnost

Provozování zahradnictví a prodej jeho produktů by zásadně zvýšily nároky na dopravní obslužnost území. Jediným současným spojením lokality je stávající panelová a mlatová cesta, která slouží pěším a cyklistům, ústí do klidové obytné zástavby a napojuje se na kapacitně zcela nevyhovující ulici K Čestlicům.

Stávající dopravní napojení není pro tento účel vhodné. V lokalitě nejsou žádné parkovací plochy a jejich zřízení v transformační oblasti by dále vedlo k další degradaci půdního fondu.

3. Nejasná dlouhodobá koncepce využití území

Navrhovaná transformace působí jako postupné a bezkonceptní rozdrobování území v jižní části katastru Křeslic. Jde o postupnou transformaci jednotlivých lokalit, která může v dalších krocích vést ke změně jejich určení na zastavitelné obytné plochy. Takto zvolený přístup je netransparentní a vyvolává pochybnosti o dlouhodobé koncepci rozvoje území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Nezastavitelná transformační produkční plocha byla vymezena na základě dohody s dotčeným orgánem a následným přeřešením daného území v rozsahu akceptovatelném koncepčním pracovištěm. V ÚP SÚ je vymezena plocha PZA - zahradnictví. Návrh MPP je v tomto s ÚP SÚ ve shodě - nezastavitelná transformační plocha 413/937/9139 má definovanou cílovou charakteristiku jako zahradnictví a vinice. Zároveň se tato plocha nachází v nezastavitelné produkční lokalitě, kde je dle čl. 67 textové části Metropolitního plánu hlavní využití lokality hospodářská, obvykle zemědělská činnost člověka, při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití. Navržení dané plochy respektuje charakter zemědělské krajiny v rovině a dále rozvíjí její potenciál.

Připomínka

ID 3027695

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1078

Podatel | **FROLLOVÁ NATÁLIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQGE

Identifikátor podání Portálu Pražana | eszsijnj

Lokalita | 414

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka k lokalitě 414/U Čestlického areálu Z (06) /0/T

Vyjádření

Nesouhlasím s vymezením lokality 414/U Čestlického areálu Z (06) /0/T jako transformační a požaduji zachování současného stavu, jako stabilizovaného území nerušící výroby a služeb.

Odůvodnění

1. Rozdrobování otevřené krajiny, budování zástavby nenavazující na stávající strukturu obce

Podle současného územního plánu je tato plocha zařazena jako VNC – nerušící výroby a služby. Stávající areál je vymezen jako samota uvnitř nezastavitelného území a je obklopen nezastavitelnou lokalitou Křeslice–Benice. Vymezování dalších zastavitelných ploch nad rámec této samoty je v území se zemědělskou půdou I. třídy ochrany a v území funkčně napojeném ze sousedního kraje nežádoucí.

Lokalita se nachází v katastru obce Praha-Křeslice, avšak na strukturu existující obce nenavazuje. Na jejím okraji se nachází zástavba několika rodinných domů v soukromých zahradách, které mají rovněž charakter samoty a jsou funkčně napojené ze sousedního kraje. V širším okolí je navíc vymezen dostatek dosud nevyužitých ploch pro bydlení. Nová zastavitelná lokalita by na strukturu stávající obce nenavazovala a přispěla by k nežádoucímu rozdrobování otevřené krajiny.

2. Navrhované indexy využití lokality jsou v rozporu s typem struktury MČ Křeslice

Transformační plocha 411/414/2470 má rozlohu 51 534 m². Objem hrubé podlažní plochy, definované návrhovým indexem 0,8, je rovný 41 227 m². Maximální půdorys budov podle Z_{max} je rovný 20 614 m². Dle mapových podkladů S03 je na transformační ploše povolena výšková regulace až 3 nadzemní podlaží.

Navrhovaný způsob využití popírá záměr zachovat vesnickou strukturu obce Křeslice (viz definici lokality 270 / Křeslice). Toto řešení považuji za nekoncepční.

3. Plán nepočít s rozvojem občanské infrastruktury odpovídající nárůstu počtu obyvatel

Průměrná velikost bytu 3+kk v Praze činí přibližně 70 m². Je proto realistické předpokládat, že na dané transformační ploše může vzniknout až 500 bytů. Při průměrném počtu dvou obyvatel na bytovou jednotku by se počet obyvatel Křeslic zvýšil o zhruba 1 000 osob. Celkový počet obyvatel by tak přesáhl 2 000, tedy hodnotu, kterou model vývoje počtu obyvatel uvedený v Odůvodnění vymezení a regulativu lokality předpokládá až pro rok 2050.

Domnívám se, že v tomto ohledu je odůvodnění změny určení dané lokality nedostatečné. Navržené kapacity umožňují nárůst počtu obyvatel, který pravděpodobně není možné v horizontu následujících 10 let doprovodit odpovídajícím rozvojem občanské infrastruktury obce.

Metropolitní plán v předkládané verzi se žádným rozvojem občanské infrastruktury nepočítá.

4. Metropolitní plán neřeší napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu

Je možné předpokládat, že počet aut na domácnost v dané lokalitě bude minimálně na úrovni celorepublikového průměru, tedy vyšší než jedno auto na domácnost. Je rovněž realistické očekávat, že při výstavbě přibližně 500 bytů vznikne potřeba dopravní obslužnosti pro stovky osobních automobilů. Metropolitní plán však neřeší napojení této transformační, obytné lokality na kapacitní dopravní síť. Lokalita je navíc funkčně napojena ze sousedního kraje.

Napojení na ulici K Dálnici je problematické vzhledem k šířce komunikace v místě u vstupu do Dendrologické zahrady, kde dochází ke kolizím s pohybem jejích návštěvníků. Výjezd na komunikaci dále přímo navazuje na čerpací stanici, u níž čekající vozidla často blokují plynulý výjezd. Navýšením kapacity napojení by navíc vznikla „zkratka“ pro dopravu přijíždějící či vyjíždějící do/z Prahy, navazující na sjezd z dálnice D1 u Průhonice.

Jediným současným spojením dané lokality s MČ Křeslice je stávající panelová a mlatová cesta, která slouží pěším a cyklistům, ústí do klidové obytné zástavby a napojuje se na kapacitně zcela nevyhovující ulici K Čestlicům.

Nově vybudovaná obytná lokalita je podle Metropolitního plánu obklopena nezastavitelnými plochami Křeslice–Benice. Vybudování dopravní infrastruktury napojené na sběrné komunikace s dostatečnou kapacitou by však bylo nevyhnutelné. To je ale z hlediska návrhu Metropolitního plánu v území se zemědělskou půdou I. třídy ochrany nežádoucí.

Stejně problematické by bylo zajištění obslužnosti veřejnou dopravou, vzhledem k tomu, že ulice K Dálnici se nachází ve Středočeském kraji.

Dle mého názoru je návrh transformace dané lokality bez odpovídajícího řešení dopravní infrastruktury nekoncepční.

5. Absence územní studie

S ohledem na výše uvedené se domnívám, že transformace území nebyla podložena schválenou územní studií, která by vyhodnotila dopady navrhované zástavby na okolní území a prověřila její reálnost. Nebyla ani předložena analýza dopravní zátěže a dopravní obslužnosti, zahrnující jak individuální dopravu, tak hromadnou dopravu v rámci systému pražské MHD pro danou lokalitu.

6. Netransparentnost navrhované změny

Městská část Praha-Křeslice ve svých připomínkách v roce 2022 navrhovala transformaci dané lokality se zásadně nižším indexem využití. Odbor územního rozvoje k této připomínce zaujal nesouhlasné stanovisko v následujícím znění:

“Zásadní připomínce nebude vyhověno. Návrh MPP nebude upraven. Stávající výrobní areál je vymezen v dostatečném rozsahu jako samota uvnitř nezastavitelného území, což v souladu s textovou částí MPP umožňuje jeho zachování, opravu či případnou částečnou dostavbu. Vymezování dalších zastavitelných ploch nad rámec samoty je nežádoucí v území se zemědělskou půdou I. třídy ochrany a v území, které je funkčně napojené ze sousedního kraje. Význam transformace území pro hl. m. Prahu není velký. V širším okolí je vymezen dostatek dosud nevyužitých ploch pro bydlení. Nová zastavitelná lokalita by nenavazovala na strukturu existující obce a přispěla by k rozdrobování otevřené krajiny, vhodným nástrojem zůstává vymezení samoty jako potvrzení stavu.”

Od roku 2022 nedošlo k žádné změně v charakteru dané lokality. I podle nového návrhu je navíc stále obklopena nezastavitelným územím. Odůvodnění neobsahuje žádné srozumitelné důvody, které by vysvětlily změnu stanoviska k této lokalitě. Nový návrh proto považuji za nedostatečně odůvodněný a postrádající potřebnou transparentnost.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla vymezena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3750, která plochu VN-C transformuje na plochu určenou pro bydlení OB-C. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají navrhované změně a míře využití plochy ze stávajícího ÚP, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+.

Nadto byla plocha podmíněna uzavřením plánovacím smlouvy, pokud by záměr

Je navržena nízkopodlažní zástavba s limitem 3 RNP, která zajistí, že v dané ploše bude možné realizovat s výrazným limitem z hlediska veřejných zájmů, a to oproti dnešnímu stavu, kdy výšková hladina není omezena. Dále byla plocha navržena z urbanistických důvodů k transformaci z hlediska cílů a úkolů územního plánování a požadavků na rekultivaci a využití potenciálu brownfieldů.

Díky závaznému regulativu na požadavek struktury zahradního města dojde ke vhodnému urbanistickému dotvoření lokality bez možnosti excesů. Současně bylo obytné využití shledáno pro toto území, i s ohledem na obyvatele MČ, jako významně vhodnější, než je stávající určení plochy pro transformaci na produkční využití, které z hlediska zátěže bylo vyhodnoceno jako výrazně méně vhodné, než transformace na bydlení.

Požizovatel proto upřesňuje, že stávající právní stav, resp. dnešní územní plán, v této ploše nyní umožňuje realizovat hrubou podlahovou plochu 26 320 m² HPP (podmínečně přípustně až 42 112 m² HPP) ploch sloužících pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch. Případně je za určitých podmínek možné např. i obchodní zařízení, administrativní zařízení,

sběrný surovin, sběrné dvory, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů apod.

K tomuto pořizovatel při vážení soukromých a veřejných zájmů také přihlédl, neboť navržené řešení v návrhu MPP je mnohem vhodnější, než produkční funkce (využití pro výrobu). To by s sebou mohlo přinést nežádoucí zátěž pro životní prostředí (hluk, znečištění prostředí), jakož i dopravní zatížení lokality jako celku. Pořizovatel takovou možnost posuzoval a vyhodnotil jí jako rozpornou s cíli a úkoly územního plánování.

Z pohledu hl. m. Prahy lze uvést, že jako vhodné řešení se jeví projednání podrobné urbanistické studie, regulačního výkresu a plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou, městskou částí a stavebníkem, tj. postup dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP. To umožní městské části stanovit a garantovat podrobné podmínky i kompenzace z hlediska dalšího projednávání záměru, jakož i doplnění služeb a požadavků na veřejnou vybavenost v smyslu jejích deficitů v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto

řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu

nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat

a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit

nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra

bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026468

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1082

Podatel | **SEDMIHRADSKÝ MILAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12I1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9kf4h4m7

Lokalita | 103

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | změna klasifikace parcel 4060/2, 460/3 k.ú. Vinohrady

Vyjádření

Zasíláme připomínku k Metropolitnímu plánu ohledně využití pozemků v ulici Vilová, mezi ulicemi Pod Rapidem a Nad Olšinami. Konkrétně se jedná o parcely č. 4060/3 a 4060/2 k.ú. Vinohrady. Jedná se o obdélník zelené plochy o celkové výměře 6 960 m², který protíná ulice Vilová.

Uvedené pozemky jsou v návrhu MP klasifikovány jako stavební blok "Soukromá zahrada". Domníváme se, že bylo vhodnější vyznačení těchto parcel jako nestavební bloky s klasifikací „Městská parková plocha zahradní“.

Odůvodnění

viz příloha

Pozn. pořizovatele: příloha je součástí spisu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, odvozování podílu zahrad bude vztaženo na stavební bloky v nejbližším okolí.

Připomínka

ID 3026470

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1083

Podatel | **PECHOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOPJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9n2jawc6

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

podávám připomínku proti zrušení zákteresu parku v Mezivrší Praha 4 v mtropolitním plánu

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námitky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správních úvah pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce

územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026471

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1084

Podatel | **JAKAB MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7WG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9nwhddg2

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Park v Nových Bubnech

Vyjádření

V rámci brownfieldu Nové Bubny doporučuji omezit rozsah zastavitelné plochy ve prospěch nezastavitelné plochy zamýšlené jako park.

Odůvodnění

Dolní Holešovice jsou již nyní hustě zastavěné a mají jen dosti omezené množství zeleně na většině území. To výrazně zhoršuje místní mikroklima v letních měsících. Takovéto zhoršení lze přitom omezit pouze zajištěním dostatečného množství zeleně v rámci nové navazující zástavby.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Předmětné území je dlouhodobě sledováno jako klíčové rozvojové území na záměru strategických materiálů města, zadání MPP a potřeba nových rozvojových ploch byla podrobně odůvodněna v kapitole 10.

Regulativy pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020. V detailním měřítku se územím dále zabývá pořizovaná územní studie Holešovice Bubny - Zátory II. Z uvedeného plyne, že základem urbanistického řešení daného území, včetně rozvržení zastavěných a nezastavěných ploch, bylo podrobné prověření na úrovni územní studie, jejíž zadání bylo široce konzultováno. Na přípravě urbanistického návrhu průběžně

participovala veřejnost a její připomínky byly do finálního řešení ve významném rozsahu zapracovány.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by

tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026504

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1094

Podatel | **KRŠKA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGX2C

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9t5ydejc

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou lokality 894/Nad Trojou, respektive mého pozemku ku Troja, p.č. 482/8 (druh pozemku zahrada), který je dnes v regulativu sady a vinice, na veřejnou zeleň.

Odůvodnění

Plán mě omezuje na mých vlastnických právech, navíc uvádí, že lokalita je prostupná, což není pravda. Pozemky v okolí jsou oploceny a jedná se o zahrady.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území.

Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026506

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1096

Podatel | **ELIÁŠOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQEO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9tv2693m

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Do Metropolitního plánu není propsána pořizovaná změna Z 3711 (vl. 47) ke stávajícímu územnímu plánu, schválená VURM 16.4.2024.

Odůvodnění

Je vhodné, aby Metropolitní plán již zohlednil pořizované změny územního plánu. Změna územního plánu Z 3711 má podporu městských částí Praha - Dolní Měcholupy a Praha - Dubeč.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026529

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1102

Podatel | **ŠEBOVÁ DENISA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT12V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9y9vh8mz

Lokalita | 222

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Námítka/připomínka k navrhované změně funkčního využití - zařazení pozemků do nezastavitelné rekreační lokality

Odůvodnění

1. zásadní a neodůvodněná změna charakteru pozemků
 2. absence věcného odůvodnění změny
 3. nepřiměřený zásah do vlastnického práva
-

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje

reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026530

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1103

Podatel | **SLABÁ GABRIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHRK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9ya6keme

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Troja

Vyjádření

Nesouhlasím se zahrnutím uvedených parcel do "čtvrtového parku" 123/894/2215 Pusté vinice, který dle výkladu Metropolitního plánu má být veřejně přístupný. Jedná se o soukromé pozemky, které jsou historicky využívány rodinou, jako ovocný sad a pro rodinnou rekreaci. Z výše uvedených důvodů požaduji zahrnutí pozemků 783/1, 783/2, 782 do vymezené vedlejší lokality "zahrádkové osady (tj. pozemek par.c. 792/1 v k.ú. Troja)

Odůvodnění

V žádném případě nelze akceptovat skutečnost, že shora uvedené pozemky mají být veřejně přístupné a tím by bylo znemožněno využití pozemků pro mou rodinu, jako ovocný sad.

Na pozemku 783/2 je zkolaudovaná stavba, je zde přípojka el. proudu a studna na pitnou vodu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch

a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026531

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1104

Podatel | **Spolek pro ochranu zeleně Na Krejčárku, Pražačce a Na Balkáně**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHYO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9yqrvxdv

Lokalita | 822

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření**Námítka na základě věcně shodné připomínky k návrhu
Metropolitního plánu pro veřejné projednání a zmocnění
zástupce veřejnosti****Znění námítky (věcně shodné připomínky):**

1. Námítka: Žádáme zahrnout parcely 2180/4, 2183/30 a 2183/86, k.ú. Žižkov do plochy ÚSES 500/-/3057 lokálního biokoridoru.

Odůvodnění

2. Zdůvodnění: Oceňujeme, že MP respektuje význam lokality 822 Vítkov pro ekologickou stabilitu a potřebu zachování ploch zeleně v oblasti.

Opakovaně žádáme zahrnout parcely 2180/4, 2183/30 a 2183/86, k.ú. do lokálního biokoridoru ÚSES 500/-/3057, jak jsme již žádali v naší připomínce podané dne 18.07. 2018 pod č.j. MHMPQ8PRCPQ (identifikátor 443nai) v rámci společného projednání návrhu MP, ve které námi bylo doporučeno a zdůvodněno rozšířit plochu ÚSES, tehdy značenou 512/-/4249 LBC Pražačka, aktuální značení 500/-/3057, i na parcely 2180/4, 2183/30 a 2183/86, k.ú. Žižkov.

Předmětné pozemky jsou dle našich znalostí užívány pro pohyb zvířat oblastí a jsou vhodné pro rozšíření biokoridoru ÚSES 500/-/3057.

Přílohy:

1. Zákres v mapě

2. Výpis ze spolkového rejstříku vedeného městským soudem v Praze

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že vedení koridorů ÚSES bylo aktualizováno a řešeno dle Plán místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy.

Připomínka

ID 3029551

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1112

Podatel | **VAVŘINA VOJTĚCH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDK3TU

Identifikátor podání Portálu Pražana | nfgnczvx

Lokalita | 822, 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Změna polohy cyklotrasy Pražačka

Požadavek na posunutí na jižní hranu této lokality cyklotrasy vedoucí lesoparkem Krejcárek.

Odůvodnění

MČ Praha 3 zde v minulých letech vybudovala nové cyklistické a pěší propojení, která aktuálně chráněnou trasou bez ztráty výšky nabízí komfortní spojení mezi přemostěním ulice Pod Krejcárkem a bazénem Pražačka.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3029552

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1112

Podatel | **VAVŘINA VOJTĚCH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDK3TU

Identifikátor podání Portálu Pražana | nfgnczvx

Lokalita | 501

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Vymezení veřejného prostranství / průchodnosti Biskupcova - koleje Jarov

Požadavek na vyznačení ulice v ose Biskupcovy - vedoucí přes VŠ koleje Jarov veřejné prostranství - ulici vymezenou linií. Případně zde vyznačit uliční / pěší propojení dvou bodů.

Odůvodnění

Jde o významnou propojku, která by měla zůstat veřejným prostranstvím se zajištěním volné průchodnosti.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3029554

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1112

Podatel | **VAVŘINA VOJTĚCH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDK3TU

Identifikátor podání Portálu Pražana | nfgnczvx

Lokalita | 020, 021, 820

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | Importovaná - Připomínka 7

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Pěší propojení mezi ulicí U Rajské zahrady a Italskou

V lokalitě 021 Žižkov doplnit značku “pěší propojení dvou bodů” mezi ulicemi U Rajské zahrady (parkem Rajská zahrada) a Italskou ulicí.

Odůvodnění

Vzhledem k výškovým poměrům má toto pěší propojení významný potenciál a velmi zde chybí.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026563

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1113

Podatel | **Miloš Bělohradský**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJWJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | a7mxv532

Lokalita | 244, 812, 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námitky do Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území

Vyjádření

1. Navržené řešení výstavbou hlavní příjezdové komunikace z ulice Tuchoměřická má za následek neprůjezdnost ulice Sichrovského do plánovaného rozvojového území. Pro namítajícího konkrétně to znamená zamezení průjezdu zemědělské techniky na obhospodařované pozemky p.č. 989/73 a 989/75 a 1000/12 a 1000/28 v k.ú. Nebušice.

2. Namítající, jako vlastník nesouhlasí s umístěním plánované komunikace (z bodu 1.) z důvodu kdy tato komunikace je vedena přes pozemek p.č. 1006/4, 1000/12 a 1000/28 v k.ú. Nebušice. Obsah odůvodnění v bodu 2. je V Praze dne 30.6. 2022, pod názvem Námitka č. 2 do Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území, která byla podána pod podacím číslem MHMP 0985JW4.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Koridor pro komunikaci byl vymezen na základě zpracování podkladní urbanistické studie pro zástavbu západní části Nebušic. Rozvojové území bude napojeno severním směrem do Tuchoměřické ulice, přičemž navržený koridor vytváří provázanou síť dopravních propojení v rámci vybrané komunikační sítě propojením i směrem na západ ve stopě stávající cesty. Navržené komunikační napojení rozvojového území Nebušice západ je podmínkou pro zajištění kvalitní dopravní obsluhy obytné rozvojové plochy v západní oblasti

Nebušic s bezkolizními vazbami na komunikace Tuchoměřická na severu a silnici III/2404 K Horoměřicům na straně západní. Varianty dopravního napojení západní oblasti Horoměřic včetně omezených vazeb do centra Nebušic byly předmětem více dřívějších prověření studiemi.

Výhrada vůči následnému zneprůjezdnění ulice Sichrovského není relevantní. Vymezený koridor pro komunikační napojení sledující stopu polní cesty umožňuje jeho realizaci včetně sítě přístupových komunikací rozvojového území navazující na stávající stav i vymezení hospodářských sjezdů na pozemky. Podrobné řešení dopravní vybavenosti a dopravní opatření jsou pod podrobnost MPP a budou předmětem navazujících řízení.

Připomínka

ID 3034963

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1113

Podatel | **Miloš Bělohradský**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJWJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | a7mxv532

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námitky do Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (2/3)

Vyjádření

Namítající jako vlastník nesouhlasí s umístěním suchého poldru na pozemku p.č. 1000/12 v k.ú. Nebušice. Původně byl suchý poldr umístěn na pozemku p.č. 1000/28 v k.ú. Nebušice. Odůvodněním je nesouhlas totožný s námitkou podanou pod podacím číslem MHMPP097P390.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vymezení poldru je provedeno na základě urbanistické studie Nebušice západ - pro zástavbu západní části Nebušic. Poldr nad MČ Praha - Nebušice je navržen jako víceúčelová nádrž zejm. jako retenční a pro nadlepšování průtoků v Nebušickém potoce. Po realizaci záměru a upřesnění ploch nezbytných pro umístění technické infrastruktury je zbývající částí koridoru přípustné využívat i odlišným způsobem.

Poldr byl vymezen bodovou značkou bez konkrétní plochy v souladu se studií Nebušice - západ na základě připomínky MČ Praha - Nebušice v rámci veřejného projednání a byl vymezen v plochách, které v návrhu MPP i v dosavadním ÚP SÚ jsou plochami nezastavitelnými. Na předmětném pozemku je vymezen suchý poldr i v dosavadním ÚP SÚ.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3034964

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1113

Podatel | **Miloš Bělohradský**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJWJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | a7mxv532

Lokalita | 244, 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námitky do Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (3/3)

Vyjádření

Namítající jako vlastník nesouhlasí s umístěním plynového potrubí s umístěním na pozemcích p.č. 1003/3, 1003/2 a 1000/12 v k.ú. Nebušice. Odůvodnění je obsahem totožné s Námitkami do stavebního řízení ze dne 4.7. 2025, vedené pod čj: MHMP 85605/2025, podané datovou schránkou namítajícího dne 5.7. 2025 ID zprávy 1548351725 a dne 7.7. 2025 ID zprávy 1548712068.

Odůvodnění

Namítající jako vlastník nesouhlasí s umístěním plynového potrubí s umístěním na pozemcích p.č. 1003/3, 1003/2 a 1000/12 v k.ú. Nebušice. Odůvodnění je obsahem totožné s Námitkami do stavebního řízení ze dne 4.7. 2025, vedené pod čj: MHMP 85605/2025, podané datovou schránkou namítajícího dne 5.7. 2025 ID zprávy 1548351725 a dne 7.7. 2025 ID zprávy 1548712068.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Přeložka VTL plynovodu je vymezena v Zásadách územního rozvoje (700/Z/71) a MPP pro ní musí vymezit a upřesnit koridor. Přeložka je vyvolána stavbou nadřazené dopravní infrastruktury ve veřejném zájmu - Pražského okruhu, železniční tratě a křižovatky Aviatická D0 x D7, se kterou je jednak v rámci MPP koordinována a jednak je vymezena flexibilním relativně širokým koridorem, pro další případné upřesnění. S ohledem na charakter území - otevřená krajina, zemědělská plocha - je vymezení v této šířce adekvátní a umožní

hledání optimální dohody v území. Dále platí, že nevyužité části koridoru je možné využívat i jiným způsobem při neomezení záměru technické infrastruktury. Realizací přeložky plynovodu nedochází ke znehodnocení zemědělské plochy. Zmíněné pozemky v MPP v místě vymezení plynovodu nejsou určeny pro výstavbu.

Připomínka

ID 3026580

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 114/4

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**čl. 114/4**

Požadavek vrátit vypuštěný text z odstavce 4 "a nelze nebo není ekonomicky odůvodnitelné uplatnit postupy stanovené v odst. 2 a 3". Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ustanovení není v rozporu se zákonem, Metropolitní plán upravuje podmínky pro výklad střetu veřejných zájmů, přičemž jasně stanovuje, že "narušení podmínek je málo významné" a je "zachována celková funkční způsobilost systému". Ustanovení bylo upraveno, protože vztah k odstavcům 2 a 3 nebyl zcela jednoznačný, resp. odstavce spolu nesouvisely (ekonomická odůvodnitelnost je těžko prokazatelná).

Veřejný zájem je v tomto případě hájen příslušným dotčeným orgánem, který měl k dispozici kompletní textovou část dokumentace Metropolitního plánu a možnost se k ní v zákonem stanovené lhůtě vyjádřit. V rámci projednání nebyly ze strany dotčeného orgánu uplatněny takové požadavky či námitky, které by odůvodňovaly úpravu textové části nad rámec již provedených změn. Z tohoto

důvodu není shledán důvod k dodatečné úpravě dokumentace na základě požadavku.

Přístup dle návrhu MPP odpovídá principům vymezování ÚSES, jak je stanoveno v Metodice vymezování ÚSES vydané MŽP v roce 2017.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3026581

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 116/1

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**čl. 116/1**

Požadavek vypustit doplněný pojem "přípustné je zmenšení takto vymezené skladebné části". Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Veřejný zájem v oblasti ÚSES je hájen příslušným dotčeným orgánem, který měl k dispozici kompletní textovou část dokumentace Metropolitního plánu a možnost se k ní v zákonem stanovené lhůtě vyjádřit. Tento orgán je ze své podstaty odpovědný za posouzení souladu předloženého návrhu s právními předpisy a za ochranu veřejných zájmů v dané oblasti. V rámci projednání bylo ze strany dotčeného orgánu uplatněno stanovisko: "Z hlediska vymezování ÚSES orgán ochrany přírody po prostudování předloženého návrhu vymezení ÚSES v Metropolitním plánu ve verzi pro opakované veřejné projednání konstatuje, že navržená koncepce vychází z předaného Plánu místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy (02/2021; revize 05/2021); zpracovatel Ing. Jan Dřevíkovský, ČKA: 1129. Orgán ochrany přírody tedy nemá

k závaznému prostorovému vymezení skladebných prvků ÚSES připomínky. Dílčí odchylky či zpřesnění vymezení ÚSES (změny oproti prvnímu veřejnému projednání) v Metropolitním plánu jsou plně v kompetenci zpracovatele územního plánu a orgán ochrany přírody k nim nemá významných námitek z hlediska metodického či odborného. Regulativy týkající se ÚSES (textová část – část pátá, krajinná infrastruktura, článek 113-116) obsahují výraznější změny, které však orgán ochrany přírody považuje za pozitivní, zadávající větší právní jistotu převážně pak při zpřesňování vymezeného ÚSES v prostoru k upřesnění. K navrženému řešení ochrany prvků ÚSES nemáme námítky."

Z tohoto důvodu není shledán důvod k dodatečné úpravě dokumentace na základě požadavku. Přístup k ÚSES dle návrhu Metropolitního plánu odpovídá principům vymezování ÚSES, jak je stanoveno v Metodice vymezování ÚSES vydané MŽP v roce 2017.

Význam článku 116/1 nebyl upraven, došlo pouze k upřesnění jeho znění. Jak je uvedeno v textové části odůvodnění k článku 116: "Některá biocentra a biokoridory jsou v Metropolitním plánu vymezeny ve větším územním rozsahu oproti stanoveným minimálním prostorovým parametrům a jsou určena k následnému zpřesnění. Tento koncepční přístup reflektuje potřebu zachovat dostatečnou míru flexibility při navrhování a realizaci ÚSES v měnících se územních podmínkách. Flexibilita vymezení je důležitá zejména tam, kde je nutné koordinovat prostorové zpřesnění hranic ÚSES s existující nebo plánovanou technickou a dopravní infrastrukturou či navrhovanou strukturou."

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3026582

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 116/2

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**čl. 116/2**

Požadavek vypustit poslední větu. Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb. ÚPD je regulací pro futuro, tj. podmínka "trvale neexistují územní podmínky pro jejich naplnění" je nezákonná a věcně nesprávná. Stejně tak důvodné očekávání, že podmínky nebudou v budoucnu existovat.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Věta, kterou je požadováno vypustit, umožňuje naplnit jeden z principů vymezování ÚSES, které jsou dány poslední verzí metodiky "Metodika vymezování ÚSES", kterou vydalo MŽP v roce 2017. Jmenovitě jde o Princip zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině (viz kapitola 6.5 jmenované metodiky). Připomínkováná věta neoslabuje prvky ÚSES, ale umožňuje individuální posouzení každého jednotlivého případu formou správní úvahy dotčeného orgánu státní správy s možností jejího následného přezkumu.

Textová část vychází z metodiky vymezování ÚSES a územní vymezení biocenter a biokoridorů vychází z oborových podkladů,

plánů ÚSES. V některých územích, zvláště ve stabilizovaném zastavěném území, není s ohledem na význam a intenzitu zastavění hlavního města možné reálně dosáhnout všech požadovaných parametrů ÚSES, kterých je snadné dosáhnout například v otevřené krajině. Ustanovení pomáhá dosáhnout cílů vymezování ÚSES a zajistí funkčnost systému.

Veřejný zájem je v tomto případě hájen příslušným dotčeným orgánem, který se k textové části i konkrétnímu vymezení ÚSES vyjádřil ve svém stanovisku.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3026576

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 40/6

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**čl. 40/6**

Požadavek vypustit z nově doplněného textu pojem "územní studie". Územní studie jako územně analytický podklad, sloužící pro ověření možností a podmínek změn v území, nemůže být v rozporu se závazným územním plánem.

Vyhodnocení

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces

pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026578

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 81/4

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**čl. 81/4**

Do nově doplněného odstavce v první větě za slovo "budovy" doplnit slova "rozměrově přiměřené a přímo". Ustanovení MPP neodpovídá znění § 22/2 PSP, resp. § 15/2 NPSP.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ustanovení Metropolitního plánu a Pražských stavebních předpisů (PSP) jsou vzájemně kompatibilní, Metropolitní plán a PSP platí zároveň.

V článku 81 odstavci 4 je uveden odkaz na poznámku pod čarou, kde jsou konkrétní paragrafy PSP a NPS uvedeny. Metropolitní plán je zpracován na základě Pražských stavebních předpisů (Vyhodnocení souladu Metropolitního plánu s PSP je obsaženo v kapitole 4 odůvodnění).

Připomínka

ID 3026579

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 96/7

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**čl. 96/7**

Požadavek vypustit nově doplněné ustanovení. Ustanovení je v rozporu se zákonnou hierarchií územně plánovacích dokumentací podle stavebního zákona.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Překročení regulativu stanoveného územním plánem nelze v daném případě považovat za jeho porušení, nýbrž za důsledek aplikace později vydané, zákonem předvídané a obsahově podrobnější územně plánovací dokumentace – Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu. Regulační plán a ÚPČP nepůsobí vůči územnímu plánu jako rovnocenná dokumentace, avšak jako dokumentace vyšší míry podrobnosti, která je v souladu se stavebním zákonem oprávněna zpřesnit a konkretizovat obecné regulativy územního plánu, včetně regulativu HPP, pokud tím není dotčena jeho základní koncepce.

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit

rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

Stanovení odlišné hodnoty HPP v ÚPčP nebo regulačním plánu proto nelze chápat jako popření regulace stanovené dosavadním ÚP SÚ, nýbrž jako její odůvodněné zpřesnění, vycházející z podrobného řešení konkrétní lokality. Taková úprava je přípustná za předpokladu, že respektuje základní koncepci rozvoje území stanovenou územním plánem, nenarušuje charakter zástavby ani kapacitní limity území a sleduje cíle a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Dále podrobněji viz příloha P.234 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026568

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Článek 167

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje vypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry).

Odůvodnění

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřípustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepce, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (ultra vires). Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního

plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náležitě zejména pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umístění staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026573

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Hranice stanoveného okolí bodu

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**čl. 86/3**

Požadavek přepracovat znění. Text "V hranicích stanoveného okolí bodu je možné umístit záměr za podmínky, že požadovaná plocha zcela leží v ploše záměru" je nesrozumitelný.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek byl opětovně prověřen pořizovatelem a zpracovatelem Metropolitního plánu, kteří se shodli, že textace článku není výkladově problematická ani nesrozumitelná. Tuto skutečnost potvrzují i další vyjádření a požadavky uplatněné v rámci projednání. Článek 86 odst. 3 nebude dle názoru pořizovatele vytvářet aplikační problém.

Připomínka

ID 3026575

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Poznámky pod čarou

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**pozn. p.č. 27**

Požadavek vypustit tuto poznámku pod čarou. Vymezení poznámky pod čarou je nedůvodné a rozporné s nálezem Ústavního soudu I. ÚS 22/99, podle kterého cit: "Posláním poznámek pod čarou či vysvětlivek je pouhé zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení."

Poznámka je v rozporu, resp. modifikuje znění § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. Předně, MPP nestanoví adekvátní plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu nebyly a nejsou dohodnuté s orgánem ochrany přírody.

pozn. p.č. č. 36, 38

Požadavek vypustit tuto poznámku pod čarou. Předmětný text patří do odůvodnění, nikoliv poznámky pod čarou.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Podatel má zájem na vypuštění poznámky pod čarou č. 23 (jako poznámka pod čarou č. 27 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním).

Poznámka pod čarou č. 23 zní: „V případě, kdy jsou podmínky dohodnuté s orgánem ochrany přírody dle § 12, odst. 4 zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, se krajinný ráz neposuzuje.“

Jak je uvedeno v textu podání, které se odkazuje na nález Ústavního soudu 22/99, poznámka pod čarou pouze vysvětluje, podle jakého zákona a paragrafu je v problematice krajinného rázu postupováno.

Vypuštění poznámky pod čarou č. 32 a 34 (jako poznámka pod čarou č. 36 a 38 označené v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním).

Poznámka pod čarou č. 32 zní: „Těžba nerostných surovin probíhá v následujících územích: lom Řeporyje–Požáry (vápenec k dalšímu zpracování v dobývacím prostoru ID 60108 Řeporyje,), lomy Kosoř–Hvíždalka, Radotín–Špička a Slivenec–Cikánka (vápenec pro výrobu cementu v dobývacím prostoru ID 60005 Zadní Kopanina I., vápenec v dobývacím prostoru ID 60277 Radotín a vápenec pro kamenickou výrobu v dobývacím prostoru ID 60063 Slivenec), lom Zbraslav (břidlice a diabas v dobývacím prostoru ID 70231 Záběhlce (Zbraslav) a kámen pro drcené kamenivo v dobývacím prostoru ID 71025 Zbraslav III. – Jíloviště), lom Zadní Kopanina – Zmrzlík (kameninový jíl v dobývacím prostoru ID 60241 Zadní Kopanina). Dále je povolena těžba štěrkopísků v dobývacím prostoru ID 71168 Zbraslav IV.“

A poznámka pod čarou č. 34 zní: „Například je v omezené míře v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny primárně pro obnovu historických objektů možná těžba kamene v rámci CHLÚ 52557000 Přední Kopanina dle rozhodnutí OCP MHMP o výjimce ze zákazů v přírodní památce dle § 43 odst. 1 zákona č. 114/1922 Sb., ve znění pozdějších předpisů, č. j. 296968/2023 ze dne 16. 2. 2023 platné pro dotěžení ložiska opuky do roku 2033.“

Uvedené poznámky pod čarou k těžbě nerostných surovin jsou pouze doplňující informací a nemají normativní charakter.

Připomínka

ID 3026570

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Proluka

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 5 písm. r

Nesouhlas s nově doplněnou definicí pojmu proluka: Pojem je hmotněprávně již definován zákonem č. 283/2021 Sb. Definice je navíc odlišná od zákonné definice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu je v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a dokončován je podle předešlé právní úpravy, tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Zákon z roku 2006 pojem proluka neupravoval a v pražském prostředí byl definován Pražskými stavebními předpisy. Z důvodu změny stavebního zákona byly stavební předpisy zásadně novelizovány a v rámci koordinace s novým stavebním zákonem byla definice pojmu proluka z Pražských stavebních předpisů vypuštěna. Návrh Metropolitního plánu je však stále dokončován v režimu zákona z roku 2006 a jeho koordinace s novým stavebním zákonem proběhne až v rámci první změny po jeho vydání. Z důvodu kontinuity projednání byly pojmy PSP, které návrh Metropolitního plánu používá

a které byly v mezičase z PSP vypuštěny, přesunuty do definic pojmů návrhu Metropolitního plánu tak, aby se jeho regulace nezměnila.

Pojmy proluka v novém stavebním zákoně a v původních PSP, resp. v návrhu Metropolitního plánu, jsou věcně velmi blízké a dojde k jejich koordinaci, resp. vypuštění pojmu z Metropolitního plánu. Vypuštění bude iniciováno pořizovatelem po nabytí účinnosti Metropolitního plánu v rámci jeho první změny.

Připomínka

ID 3026569

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Přepracování návrhu MPP

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.

Odůvodnění

Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu - cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení.

Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných

ploch pracuje s „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu rozvoje“). Co se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně posiluje akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezování VPS/VPO. Oproti § 19 starého stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.).

Návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj.

Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části
odůvodnění.

Připomínka

ID 3026571

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Rekreační lokalita

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**čl. 64/2**

Nesouhlas s dalším rozvolněním regulativů v zastavitelné rekreační lokalitě a ploše.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Přijaté řešení vychází z podrobného posouzení potřeby flexibility a zajištění souvisejících funkcí sloužících pro údržbu rekreačních lokalit a ploch. Z hlediska veřejného zájmu byla prověřena rekreační vybavenost jako nezbytně nutná pro zajištění provozu a dlouhodobé udržitelnosti těchto území.

Rozšířené znění reaguje na skutečnost, že současné rekreační a sportovní areály již nelze vnímat izolovaně pouze jako plochy pro volnočasové aktivity, ale jako komplexní funkční celky, jejichž kvalitní fungování je podmíněno existencí doplňkových služeb a odpovídající infrastruktury.

Navržené rozšíření zároveň obsahuje jasné regulační mechanismy, které brání nežádoucímu rozvolnění využití území. Zejména je stanoveno, že doplňkové funkce nesmí významně omezit hlavní

využití pro rekreaci a sport, a jejich rozsah je omezen maximálním podílem 30 % plochy záměru. Tím je zajištěno, že primární rekreační charakter území zůstane zachován a nedojde k jeho nahrazení jinými funkcemi.

Rozšířené znění rovněž navazuje na ÚP SÚ, který v plochách sportu v rámci podmíněně přípustného využití umožňuje obdobné funkce. Zachování této právní kontinuity je klíčové z hlediska právní jistoty a legitimního očekávání vlastníků, kteří při svých záměrech vycházejí z dosavadního regulativu území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný

rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3026583

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Vnitřní rozpornost

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**vnitřní rozpornost**

Článek 40/6 je vnitřně rozporný s čl. 156/2 a 157/3. Zpřesnění nelze ztotožňovat s možností odchýlné regulace.

Vyhodnocení

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm.

s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026574

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Vymezení zastavěného území - datum

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**čl. 6/1**

Požadavek na aktualizaci data rozhodného pro vymezení zastavěného území. Datum 28.2.2023 je s ohledem na konání opakovaného VP v listopadu 2025 nedůvodně zastaralé. S ohledem na právní jistotu všech dotčených osob je nutné toto datum co nejvíce přiblížit současnosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Postupem podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Metropolitní plán vymezuje ve správním území Prahy zastavěné území na základě stavu evidovaného v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 včetně (viz článek 6 odst. 1 Textové části MPP). Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno na základě veřejného projednání návrhu MPP pro verzi návrhu MPP projednávanou v opakovaném veřejném projednání. Dále podrobněji viz příloha P.212 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026577

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Vynechat “zpravidla”

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 51/1, 52/1

Požadavek vypustit z obou článků pojem "zpravidla". Pojem "zpravidla" dále relativizuje normativnost MPP a vytváří nejistotu pro jeho aplikační praxi. Viz připomínky MČ již k návrhu z roku 2022.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na vypuštění pojmu „zpravidla“ z čl. 51/1 a 52/1 nebude do Metropolitního plánu zapracován. Uvedený popis s tímto pojmem vychází ze stavu v území, vyjadřuje princip flexibilní stability Metropolitního plánu a umožňuje přiměřené zohlednění konkrétních podmínek v území při posuzování záměrů. Neoslabuje normativnost, ale zajišťuje přiměřenost aplikace regulace.

Pojem "zpravidla" není použitý samoúčelně ani nepředstavuje rezignaci na regulaci území. Jejich význam je vyložitelný v kontextu konkrétních regulativů, systematiky výrokové části, grafické části plánu i celkové koncepce územního rozvoje hlavního města Prahy. Pojem jako např. „zpravidla“ pak vymezuje typické řešení, přičemž odchylka je možná pouze za podmínky, že nedojde k narušení ostatních závazných regulativů Metropolitního plánu. Taková

odchylka zároveň musí být řádně odůvodněna a přezkoumatelná, což vylučuje svévolný postup správních orgánů.

Připomínka

ID 3026572

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1116

Podatel | **CÍZLER MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4Q1

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8vy4hhr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Zastavovací studie

Vyjádření

Dotčený vlastník požaduje přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění**čl. 83/3/c**

Nesouhlas s vymezováním nástroje "zastavovací studie" namísto územní studie. Návrh MPP namísto využití zákonem předvídaného nástroje v podobě územní studie vnáší nový instrument, který je bez zákonné opory, a to tzv. "zastavovací studie se souhlasem vlastníků". Další zmatek vytváří pozn. p.č. č. 13, podle které cit: "Za zastavovací studii se souhlasem vlastníků lze považovat i plánovací smlouvu dle § 130 NSZ s obdobným obsahem."

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán nezavádí zastavovací studii se souhlasem vlastníků jako nový nástroj územního plánování ani jako náhradu územní studie. Nejde o opatření obecné povahy ani závazný nástroj územního plánování, ale o podkladový dokument sloužící k prokázání splnění parametrických regulativů v transformačních a rozvojových plochách. Její obsah je v článku 4 písm. m) Textové části MPP jednoznačně vymezen – jde o urbanistickou studii s koordinační situací a se souhlasy všech dotčených vlastníků, městské části a hlavního města, která dokládá dohodu o konkrétním umístění veřejných prostranství, vybavenosti či parků. MPP současně

umožňuje prokázat splnění těchto požadavků i prostřednictvím ÚPČP, regulačního plánu nebo územní studie, takže zastavovací studie představuje pouze alternativní, konsenzuální způsob doložení podmínek.

Zastavovací studie se souhlasem vlastníků je navíc systémově provázána s plánovacími smlouvami podle nového stavebního zákona, jejichž podmíněnost je výslovně upravena (§ 81 odst. 3), přičemž přechodná ustanovení (§ 323 odst. 9 a 10) umožňují jejich využití i u územních plánů pořizovaných podle dosavadní právní úpravy. Zavedení zastavovací studie se souhlasem vlastníků tak není v rozporu s právními předpisy. Zastavovací studie se souhlasem vlastníků ani sama o sobě nezakládá práva ani povinnosti a její význam spočívá pouze v doložení splnění podmínek MPP, které jsou následně posuzovány v řízeních vedených stavebním úřadem. MPP tím zároveň zpřesňuje a transparentně vymezuje postup, který byl u obdobných ploch využíván již v ÚP SÚ, a to od účinnosti změny Z 2832 (OOP č. 55/2018).

Jedná se de facto o obdobu požadavku na zastavovací studii v plochách, ve kterých je umístěna plovoucí značka. Po celou dobu účinnosti této změny, resp. ÚP SÚ jako celku, nebyl nikdy takový regulativ zpochybněn, napaden či nečinil žádné výkladové problémy. Dále podrobněji viz příloha P.223 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026585

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1117

Podatel | **SOJKA ADAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW69U

Identifikátor podání Portálu Pražana | a9akxxgq

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Oceňuji změnu na stavební parcely.

Odůvodnění

Vzhledem k rozvoji zástavby rodinných domů v blízkosti mi dává smysl uvolnit možnost stavět i na parcely dosud neklasifikované jako stavební.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026589

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1121

Podatel | **LOGISTIK REAL, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUNJV

Identifikátor podání Portálu Pražana | aaqkzfb

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | PŘIPOMÍNKA K METROPOLITNÍMU PLÁNU_U
SKLADU.pdf

Vyjádření

Navrhujeme v plochách zeleně ponechat pouze plochu stávajícího parku při ulici U vlečky a v přilehlých plochách severně od ulice U skladu rozšířit transformační plochu 411/149/2075. v obdobné ploše, jako tomu bylo v dřívějším návrhu Metropolitního plánu

Jako minimální variantu, při zachování zvětšené plochy parku, považujeme takové nastavení Metropolitního plánu, které umožní naproti garážovému domu v ulici U skladu postavit obytný dům jako logické pokračování uliční fronty domů severně od ulice U skladu, která vychází ze stávajícího domu 2209/2 a bude podpořena i novými domy na místě dnešní ČOV.

Odůvodnění

Stávající park na pozemcích města mezi ulicí U Vlečky a železniční tratí (budoucí tramvajovou tratí) má parkovou úpravu a dobře funguje z hlediska využití místními obyvateli. Stejně se nedá říct o zelených plochách v terénní prohlubni mezi ulicí U skladu a tělesem železniční tratě v kombinaci betonových ploch a náletů, stejně jako v úzkém prostoru mezi bytovým domem/ubytovnou U skladu 2209/2 (pozemek 117/16) a železniční tratí. Toto místo svým charakterem vybízí k negativním sociálně patologickým jevům, ke kterým zde i ve skutečnosti často dochází.

Navrhujeme v plochách zeleně ponechat pouze plochu stávajícího parku při ulici U vlečky a v přilehlých plochách severně od ulice U skladu rozšířit transformační plochu 411/149/2075. v obdobné ploše, jako tomu bylo v dřívějším návrhu Metropolitního plánu. Je zřejmé, při zohlednění PSP, regulativů plochy a také hlukové zátěže z navrhovaného provozu tramvají, že potenciální hmota stavby pro

bydlení zde v takovém případě vznikne při ulici U skladu, zatímco plochy podél trati zůstanou jako zeleň. Ovšem jako zeleň udržovaná, poskytující kvalitní veřejný prostor pro rekreaci místních obyvatel, dětské hřiště nebo herně sportovní plochu.

Jako minimální variantu, při zachování zvětšené plochy parku, považujeme takové nastavení Metropolitního plánu, které umožní naproti garážovému domu v ulici U skladu postavit obytný dům jako logické pokračování uliční fronty domů severně od ulice U skladu, *kteřá vychází ze stávajícího domu 2209/2 a bude podpořena i novými domy na místě dnešní ČOV.*

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/149/2075 včetně vymezeného parku byla upravena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, dále na základě pořízené a schválené Územní studie Komořany a pořizované změny ÚP SÚ HMP Z 3430.

ÚP SÚ HMP v místě (ul. U Skladu/U Vlečky) vymezuje plochu s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná. Územní studie Komořany zde ponechává parkovou plochu (P06_01), která vytvoří nezbytné zázemí obytné zástavbě a zároveň zachová charakter údolí s přírodními prvky, který tvoří důležitou součást identity této části Komořan a vytváří přirozenou „zelenou“ cestu z centra Komořan směrem k řece.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna

představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad

k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet

s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030893

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1121

Podatel | **LOGISTIK REAL, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUNUC

Identifikátor podání Portálu Pražana | ub9xva33

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | PŘIPOMÍNKA K METROPOLITNÍMU PLÁNU_MODŘANSKÉ STROJÍRNY.pdf

Vyjádření

Vzhledem k předloženému srovnání navrhuje v transformační ploše 411/149/2621 zvýšit koeficient základního zastavění budovami Zz na 35%.

Odůvodnění

Tím dojde přibližně k vyrovnání deficitu, který vychází ze srovnání zastavěnosti dle metropolitního plánu a zastavěností podle navrhované dohody s investory v území - změny ÚP Z3430 (LOKALITA 02 – MODŘANSKÉ STROJÍRNY 2

Zastavěnost budovami 35 % považujeme v této ploše za adekvátní, kdy stejná regulace Zz je i ve vedlejší transformační ploše 411/149/2638.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy 411/149/2621 v Metropolitním plánu a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Současně, s ohledem na stanovení kapacity výše uvedené transformační plochy, byl návrh Metropolitního plánu koordinován se schválenou Územní studií Komořany a pořizovanou změnou ÚP SÚ HMP Z 3430.

Další podrobné prověření území je předmětem aktuálně pořizované Územní studie Komořany II, která bude dále podkladem pro jednání ve věci plánovací smlouvy, jejíž podmíněnost je součástí vymezené výše uvedené transformační plochy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026760

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1122

Podatel | **Stavomontáže, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03L2D

Identifikátor podání Portálu Pražana | azkdb7dt

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlas 164/Sedlec

Vyjádření

Společnost Stavomontáže souhlasí s návrhem Metropolitního plánu v lokalitě 164/Nový Sedlec

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3027784

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1122

Podatel | **Stavomontáže, a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JK9

Identifikátor podání Portálu Pražana | fcfmn5rc

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Souhlas 240/Sedlec

Vyjádření

Společnost Stavomontáže a.s. souhlasí s návrhem Metropolitního plánu pro lokalitu 240/Sedlec

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3027298

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1125

Podatel | **Prokopské údolí s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02ACH

Identifikátor podání Portálu Pražana | d55gethm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

K návrhu Metropolitního plánu zdůrazňujeme, že již existuje zpracovaný projekt a bylo vydáno kladné stanovisko OUR a zahájeno územní řízení. Současně namítáme začlenění dotčených pozemků do lokality metropolitního parku, a to s ohledem na jejich oplocení a omezenou přístupnost.

Odůvodnění

Vymezení plochy Park- Metropolitní park v lokalitě dotčené pozemky parc. č. 1225/1, 1227, 1228, 1229/1, 1230 a 1246/8 v k. ú. Jinonice je v přímém rozporu se skutečným stavem území, s probíhajícím povolovacím procesem, a zejména s konceptem Metropolitního plánu, který má území stabilizovat v souladu s jeho reálným využitím a rozvojovým potenciálem.

V území je v Metropolitním plánu vymezena plocha „Zahrádková osada“, což potvrzuje, že pořizovatel považuje území za vhodné pro zahrádkářské a pobytové využití. Dotčené pozemky jsou již dnes fakticky užívány jako oplocená zahrádková osada a návrh Metropolitního plánu tuto funkci potvrzuje. Jedná se o využití, které je v území dlouhodobě zakořeněné, je stabilní, věcně prověřené a vytváří nízkou zátěž v porovnání s jinými možnými způsoby využití.

Dále upozorňujeme, že část dotčeného území je v současné době fakticky využívána osobami bez přístřeší, což se negativně promítá do jeho provozního, hygienického i bezpečnostního stavu. Reálný stav území proto zcela neodpovídá charakteru plochy „Park

- Metropolitní park“, která podle Metropolitního plánu předpokládá veřejně přístupnou, udržovanou a kvalitně vybavenou parkovou zeleň s odpovídajícími sociálně-provozními standardy.

Naproti tomu námi připravovaný záměr zahrádkové osady představuje kultivaci a jednoznačné stabilizování území, včetně revitalizace a obnovení oplocení, čímž dochází k posílení bezpečnosti, dohledatelnosti pohybu osob, eliminaci nežádoucích jevů a postupnému navrácení území k plnohodnotnému a kontrolovanému využívání. Záměr vede ke zvýšení kvality prostředí a k odstranění aktuálních negativních fenoménů, které jsou v rozporu s deklarovaným parkovým využitím v návrhu MPP.

Pokud **MPP** přímo na části pozemků vymezuje plochu „**Zahrádková osada**“, pak pořizovatel:

- uznává rekreační charakter území,
- hodnotí lokalitu jako zahrádkářsky stabilizovanou,
- považuje tento typ využití za vhodný a v souladu s koncepcí rozvoje města.

Je tedy vnitřně rozporné, aby v téže lokalitě, v překryvu, byla jiná část území vymezena jako Park- Metropolitní park, tedy nejpřísnější rekreační plocha s takřka bezzástavbovým režimem.

Metropolitní plán deklaruje, že jeho ambicí je pracovat s reálnou strukturou města, respektovat existující závazné akty veřejné správy a vymezovat plochy způsobem, který odpovídá funkčnímu a prostorovému charakteru území. V dané lokalitě je však stanovena plocha Park- Metropolitní park, a to v rozporu s již povoleným a orgány územního plánování potvrzeným rozvojovým záměrem, který nelze s touto kategorií využití území sladit.

Plocha „Park- Metropolitní park“ je podle Metropolitního plánu určena pro celoměstsky významné parkové plochy, v nichž je primárně předpokládáno veřejné rekreační využití s minimální mírou stavebních zásahů.

Záměr „Komunitní zahradní kolonie“ svou povahou nespadá do funkčního rámce metropolitního parku - jedná se o soukromé zahrádkářské využití, s definovanou mírou zástavby (chatky), doprovodnou vybaveností a infrastrukturním zajištěním a oplocením.

Metropolitní plán nesmí rušit či znemožňovat legitimně probíhající povolovací procesy, které již obdržely souhlasná stanoviska orgánů veřejné správy. Vymezení plochy

„Metropolitní park“ by vedlo k faktickému znemožnění realizace projektu, pro který již existuje správní kontinuita a investiční očekávání, a bylo by proto nepřiměřené a neodůvodněné.

Pořizovatel tedy volbou dvou neslučitelných kategorií pro tentýž funkční celek **vytváří regulaci, která nedává urbanistický ani plánovací smysl.**

Metropolitní plán deklaruje, že jeho cílem je:

- respektovat stávající urbanistickou strukturu,
- umožnit rozvoj v rámci reálných potenciálů území,
- chránit hodnoty, nikoliv bezdůvodně blokovat využití pozemků.

Záměr komunitní zahradní kolonie byl v průběhu dosavadních řízení a vydaných správních aktů posouzen jako urbanisticky vhodný a kontextuálně přiměřený, což vyplývá z vydaných stanovisek Odboru územního rozvoje **MHMP i IPR Praha**. Úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy. Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování dále konstatoval, že předložený stavební záměr v jeho rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust.

§ 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Vymezení plochy „Park- Metropolitní park“ v této poloze nemá oporu ani v hodnotách území, ani v jeho historicky stabilizované funkci. Podle zásad Metropolitního plánu je tato kategorie rezervována pro území vybavená prvky celoměstsky významné zeleně, tedy pro plochy s nadstandardní ekologickou, rekreační či krajinářskou funkcí, vysokou mírou veřejné přístupnosti a odpovídající údržbou i vybaveností. V dotčeném území se však takové prvky nenacházejí a lokalita jejich vznik ani svými terénními, vlastnickými a funkčními předpoklady neumožňuje.

Vzhledem k tomu je zařazení území do kategorie Metropolitního parku nepodložené, neproporcionální a v rozporu se skutečným charakterem i potenciálem lokality, která je podle všech dostupných podkladů vhodná právě pro nízkointenzivní, komunitní a zahrádkářské využití.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026624

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1126

Podatel | **NANIŠTA JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMBLO

Identifikátor podání Portálu Pražana | acnzde7s

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Georeferencování pdf výkresů

Vyjádření

Bylo by dobré a pro práci s MPP efektivní, kdyby se jednotlivé grafické přílohy daly stahovat jako georeferencované. Po vložení do GISu musím složitě umisťovat na místo.

Odůvodnění

Georeferencovaná pdf zefektivní práci.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavkem se pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem zabýval a za takovéto doporučení děkuje, nicméně prohlížeč aplikace ani její úpravy nejsou součástí návrhu MPP jakožto projednávaného opatření obecné povahy ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu nelze přímo vyhovět ani přislíbit úpravu. Prohlížeč aplikace usnadňující studium a výklad návrhu MPP je průběžně inovována a rozvíjena. Aplikace je průběžně obohacována o další nástroje a o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech a rozvíjena a optimalizována tak, aby práce s ní byla intuitivní. Veškeré požadavky na informační systém státu, který má zobrazovat vydané a účinné územní plány, tj. Národní geoportál územního plánování, je dále třeba směřovat na MMR.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto

podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3027931

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1130

Podatel | **HRABINA ALEŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6RC

Identifikátor podání Portálu Pražana | fp2puuq3

Lokalita | 892

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Jako vlastník pozemku parc. č. 2297/5 v k. ú. Stodůlky [755541],
podávám v souladu s § 97 odst.

zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění (dále
jen „stavební zákon“)

následující připomínku:

Požaduji zahrnutí pozemku parc. č. 2297/5 v k. ú. Stodůlky do plochy
332 Motol Háje, která je

zastavitelná, se způsobem využití – obytná

Odůvodnění

V platném územním plánu hlavního města Prahy je předmětný
pozemek zahrnutý do funkční

plochy LR – lesní porosty (Přírodní, krajinná a městská zeleň),
částečně do funkční plochy OB (viz

stanovisko MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 01/09/2020.

V návrhu Metropolitního plánu je

pozemek zařazen do lokality 892 Kalvárie, kdy způsob využití je
stanoven jako nezastavitelná

rekreační plocha. Opět přitom hraničí s plochou zastavitelnou se
způsobem využití zastavitelná

obytná plocha 332 Motol Háje.

Pozemek byl spolu s dalšími přilehlými pozemky v prvním návrhu
Metropolitního plánu pro

společné jednání vhodně začleněn do ploch zastavitelných, následně
však byly po vyhodnocení

připomínek opět navraceny do ploch zeleně.

Namítám, že předmětný pozemek, který je v mém výlučném
vlastnictví, se nachází

bezprostředně mezi zastavěnými pozemky, v zástavbě lokality rodinných domů, k pozemku je přivedena potřebná technická infrastruktura včetně komunikace, a jeho vyčlenění mimo zastavitelné území urbanisticky postrádá smyslu, neboť se sousedními parcelami užívaných k individuálnímu bydlení urbánně tvoří jednotný logický celek. Bonita půdy pozemku je nejnižší třídy ochrany – V, na pozemku se nenalézají žádné hodnotné dřeviny, pouze nálet tvořící převážně zapojený porost. Vzhledem k tomu, že sousední pozemek parc. č. 2297/3 resp. pozemek parc. č. 2297/4 je narozdíl od mého pozemku parc. č. 2297/5 zahrnut do zastavitelné plochy, jedná se však též dle katastru o ornou půdu stejné bonity a podle urbanistického uspořádání přímo navazující stavební parcelu, považuji za neproporcionální až excesivní zásah do mého vlastnického práva takový postup, kdy je pozemek 2297/5 zahrnut do území nezastavitelného.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP se dotčený pozemek nachází převážně v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití LR - lesní porosty. Jižní část pozemku, při jeho hranici, je vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy A. Je zřejmé, že se jedná o nepřesnost kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje.

Využití vymezené v návrhu Metropolitního plánu podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3037509

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1130

Podatel | **HRABINA ALEŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VJM73

Lokalita | 892, 332

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPP09VJM73 a je součástí spisu.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s rozhodnutím o námitce, které je součástí PID:

MHMPP09VJM3N

Připomínka

ID 3026637

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1134

Podatel | **Rezidence ARBORETUM, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZALL7

Identifikátor podání Portálu Pražana | ahc7zizw

Lokalita | 076, 770

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly - nesouhlasná připomínka

Vyjádření**Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025****Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly****1. Nesouhlasná připomínka k vymezení hlavní funkce plochy 413/977/9066 jako zemědělství**

Požadujeme změnu podrobné regulace plochy 416/977/9066 se způsobem využití rekreačním, ale popisem s hlavním využitím – zemědělství.

4. Souhlasná připomínka se stanovením transformační lokality 076/Roztyly

Souhlasíme se stanovením transformační lokality 076/Roztyly, která má díky své nadstandartní dopravní obslužnosti a dostupnosti rekreačního zázemí vysoký potenciál stát se vysoce kvalitním obytným prostředím a zcela novou částí města s vlastním charakterem a specifiky.

Odůvodnění:

- Lokalita se nachází na kapacitních tazích hromadné i individuální dopravy a je proto vhodná k budoucímu rozvoji funkce smíšeného města krátkých vzdáleností
- Nadstandartní rekreační zázemí Kunratického lesa poskytuje skvělé zázemí pro budoucí obyvatele této nové části města.

5. Souhlasná připomínka se stanovením výškové hladiny s hladinou věží transformační plocha 411/076/2309

Souhlasíme se stanovením výškové hladiny s výškovou hladinou věží ve východní části lokality **411/076/2309**. Místo je vhodné pro umístění věží, které zde budou působit jako lokální dominanty a orientační prvky zejména v pohledech z Jižní spojky.

Odůvodnění:

- Lokální dominanty dodají místu specifičnost a zlepší prostorovou orientaci místních i návštěvníků.
- Lokalita Roztyly je v dostatečné vzdálenosti od centra města a od chráněných pohledů a vedut díky vhodné morfologii terénu, která tuto typologii zástavby umožňuje

6. Souhlasná připomínka se sestupující výškovou hladinou směrem ke Kunratickému lesu

Souhlasíme s konceptem nižší podlažnosti na hranici lokality 076/Roztyly směrem ke Kunratickému lesu. Postupné sestupování vytvoří přirozený přechod mezi zastavěným a přírodním prostředím za současného dostatečně efektivního využití území.

Odůvodnění

Odůvodnění:

- Určení hlavního využití zemědělství nenavazuje na stav území a nerespektuje ani budoucí záměr na lokální park, respektive již existující park
- Zemědělství v této poloze není logicky umístěné – lokalita je v intravilánu města, v těsném sousedství transformační plochy a jejím využitím má být rekreace

- Mezi způsobem využití a hlavním využitím popsaným v podrobné regulaci je zjevný nelogický rozpor

Požadavek: Vymezit plochu lokální parku jako rekreační plochu s hlavním využitím rekreace. Úplně zrušit regulativ podmiňující zemědělské využití

Vyhodnocení

Bude vyhověno jinak.

ad 1) Na základě stanoviska dotčeného orgánu (OCP MHMP) - viz ID 3034969 - bude individuální regulativ stanovený pro transformační plochu 413//977/9066 upraven ve smyslu požadavku dotčeného orgánu. Bude upraven na znění: „Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny při zachování stávajících lesních porostů. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný.“

Nejedná se o podstatnou úpravu, jde pouze o dílčí zpřesnění regulace. Část dotčených pozemků jsou lesními pozemky ze zákona. Hlavní využití - zemědělství - by bylo v rozporu s evidencí těchto pozemků v KN.

ad 4), 5) a 6) Jedná se o souhlasnou připomínku. Bereme na vědomí.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy

došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3026636

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1134

Podatel | **Rezidence ARBORETUM, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZALL7

Identifikátor podání Portálu Pražana | ahc7zizw

Lokalita | 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly - souhlasná připomínka

Vyjádření**Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025****Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly****1. Nesouhlasná připomínka k vymezení hlavní funkce plochy 413/977/9066 jako zemědělství**

Požadujeme změnu podrobné regulace plochy 416/977/9066 se způsobem využití rekreačním, ale popisem s hlavním využitím – zemědělství.

Odůvodnění:

- Určení hlavního využití zemědělství nenavazuje na stav území a nerespektuje ani budoucí záměr na lokální park, respektive již existující park
- Zemědělství v této poloze není logicky umístěné – lokalita je v intravilánu města, v těsném sousedství transformační plochy a jejím využitím má být rekreace
- Mezi způsobem využití a hlavním využitím popsáním v podrobné regulaci je zjevný nelogický rozpor

Požadavek: Vymezit plochu lokálního parku jako rekreační plochu s hlavním využitím rekreace. Úplně zrušit regulativ podmiňující zemědělské využití.

2. Připomínka k působnosti plynoucí z umístění požadavku VPS 910-624/076/1126 (P+R Roztyly)

Požadujeme změnu ve vymezení působnosti, resp. rozsahu možného umístění parkoviště P+R, VPS 910 tak, aby bylo možné uvažovat s více možnými polohami budoucího parkoviště.

Odůvodnění:

- Navržené umístění nevyhovuje návaznosti na kapacitní komunikace, na stanici metra ani na autobusový terminál a prostorově fixuje současný nevhodný stav území.
- Větší variabilita pro umístění parkoviště umožní lepší koordinaci budoucích záměrů v území
- Větší variabilita pro umístění parkoviště umožní koncepční práci s územím s cílem navrhnout kompaktní město krátkých vzdáleností.

Požadavek: Vymezit plochu pro umístění P+R v návaznosti i na současný terminál metra pomocí plochy dopravního koridoru a plochou VPS.

3. Nesouhlasná připomínka k navrženým výškovým hladinám v lokalitě Roztyly

Požadujeme přehodnotit výškové hladiny zejména:

- v prostoru nad stanicí metra,
- v prostoru za stanicí metra
- v prostoru mezi budovou T-mobile a budovou Sequoia (ve výstavbě), oproti pochozí lávce přes ul. 5. května
- v západním cípu lokality

Odůvodnění:

- Vyšší hladina nad stanicí metra umožní vznik přiměřené urbanistické a orientační dominanty a efektivní využití území s nejvyšší dopravní obslužností.
- Vyšší hladina v plochách za stanicí metra povede k vyššímu funkčnímu využití území s velmi dobrou dopravní obslužností a zároveň neohrozí existující zástavbu či jiné hodnoty

- Vyšší hladina sjednocuje výškové a prostorové uspořádání v rámci stávající zástavby budov T-mobilu a realizované budovy Sequoia.
- Vyšší výšková hladina v těsném sousedství dopravního tahu neohrozí žádné existující hodnoty v území, naopak uzavře prostor před pronikáním hluku do území jižním směrem k lesu.
- Vyšší hladina v západním cípu pozemku přirozeněji naváže na výškové hladiny ve zbytku území a současně svou přiměřeností neohrozí existující hodnoty v území.

Požadavek: Umožnit v uvedených částech vyšší výškovou hladinu než v návrhu.

4. Souhlasná připomínka se stanovením transformační lokality 076/Roztyly

Souhlasíme se stanovením transformační lokality 076/Roztyly, která má díky své nadstandartní dopravní obslužnosti a dostupnosti rekreačního zázemí vysoký potenciál stát se vysoce kvalitním obytným prostředím a zcela novou částí města s vlastním charakterem a specifiky.

Odůvodnění:

- Lokalita se nachází na kapacitních tazích hromadné i individuální dopravy a je proto vhodná k budoucímu rozvoji funkce smíšeného města krátkých vzdáleností
- Nadstandartní rekreační zázemí Kunratického lesa poskytuje skvělé zázemí pro budoucí obyvatele této nové části města.

5. Souhlasná připomínka se stanovením výškové hladiny s hladinou věží transformační plocha 411/076/2309

Souhlasíme se stanovením výškové hladiny s výškovou hladinou věží ve východní části lokality **411/076/2309**. Místo je vhodné pro umístění věží, které zde budou působit jako lokální dominanty a orientační prvky zejména v pohledech z Jižní spojky.

Odůvodnění:

- Lokální dominanty dodají místu specifičnost a zlepší prostorovou orientaci místních i návštěvníků.

- Lokalita Roztyly je v dostatečné vzdálenosti od centra města a od chráněných pohledů a vedut díky vhodné morfologii terénu, která tuto typologii zástavby umožňuje

6. Souhlasná připomínka se sestupující výškovou hladinou směrem ke Kunratickému lesu

Souhlasíme s konceptem nižší podlažnosti na hranici lokality 076/Roztyly směrem ke Kunratickému lesu. Postupné sestupování vytvoří přirozený přechod mezi zastavěným a přírodním prostředím za současného dostatečně efektivního využití území.

Vyhodnocení

Bude vyhověno jinak.

ad 1) Na základě stanoviska dotčeného orgánu (OCP MHMP) - viz ID 3034969 - bude individuální regulativ stanovený pro transformační plochu 413/977/9066 upraven ve smyslu požadavku dotčeného orgánu. Bude upraven na znění: „Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny při zachování stávajících lesních porostů. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný.“ Viz podrobněji ID 3026637.

ad 2) Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daných pozemcích, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, dále vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava vymezené VPS 910-624/076/1126 (P+R Roztyly), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání. Viz podrobněji ID 3034976

ad 3) Výšková regulace daného území je nastavena přiměřeně s ohledem na kontinuitu dosavadního ÚP SÚ a pořizovaných/vydaných změn ÚP SÚ. Vzhledem k tomu, že budovy T-Mobile, Roztyly Plaza a Sequioa již stojí nebo jsou ve výstavbě, regulace v MPP je již neovlivní. Viz podrobněji 3034977.

ad 4), 5) a 6) Jedná se o souhlasnou připomínku. Bereme na vědomí.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3027146

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1134

Podatel | **Rezidence ARBORETUM, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPFSZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ciya657z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Souhlasná připomínka k návrhu přechodného ustanovení,
Článek 167, Nedokončené záměry

Vyjádření**Souhlasná připomínka k návrhu přechodného ustanovení,
Článek 167, Nedokončené záměry,**

v rámci opakovaného veřejného projednání MPP

Přechodná ustanovení, Článek 167**Nedokončené záměry**

(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona¹¹⁷ nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.

117 Zejména územní řízení, územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, společné územní a stavební řízení, společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, zjednodušené územní řízení, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

a stavební řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).“**Souhlasná připomínka k doplnění ustanovení návrhu MPP, článek 167, Nedokončené záměry:**

Souhlasíme s regulativem pro nedokončené záměry do návrhu MPP, textová část, a to z důvodu, že by jinak v případě jeho absence došlo k nepřiměřenému zásahu do právní jistoty stavebníků/investorů a jejich legitimních očekávání, snažících se získat povolení pro jimi navržené záměry, a kteří připravili své záměry v dobré víře dle regulativů aktuálně platného Územního plánu.

V této souvislosti je vhodné si připomenout, že MPP se připravuje více jak deset let a v tuto chvíli jde již o třetí veřejné projednání, které může, ale nemusí nabýt platnosti.

Pokud bychom přijali premisu, že po každém veřejném projednání bude přijata nová podoba jakési formy územního plánu, avšak bez přechodných ustanovení, znamenalo by to, že stavebníci/investoři za těchto více jak 10 let by byli neúměrně zatěžováni očekáváním nových pravidel, které se však doposud nenaplnila. Ve svém důsledku by to vyústilo v oddalování, respektive zablokováním výstavby čekáním na závazná pravidla, bez kterých nelze započít přípravu a projednání daného záměru.

Dále je potřeba vzít v potaz i zdlouhavost samotného projednání stavebního záměru orgány státní správy, ingerenci vnější externalit počínaje zásahy samosprávy, různých občanských aktivit a konče neustálými změnami legislativy, kdy se schvalovací proces neúměrně protahuje na pět a více let. Je tak nemožné za současného stavu dosáhnout vydání stavebního povolení v přiměřených lhůtách.

To samé platí o sice již vydaných povoleních, avšak bez právní moci z důvodu nedokončení řízení jako např. z důvodu řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí, kdy takto dotčené řízení se prodlužuje o další dvě a více let.

Ze všech výše uvedených důvodů považujeme za více než vhodné, že byl návrhu MPP doplněn v textové části o ustanovení článku 167, Nedokončené záměry.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3034976

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1134

Podatel | **Rezidence ARBORETUM, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZALL7

Identifikátor podání Portálu Pražana | ahc7zizw

Lokalita | 076, 770

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly - nesouhlasná
připomínka (2/3)

Vyjádření

Připomínka k působnosti plynoucí z umístění požadavku VPS 910-624/076/1126 (P+R Roztyly)

Požadujeme změnu ve vymezení působnosti, resp. rozsahu možného umístění parkoviště P+R, VPS 910 tak, aby bylo možné uvažovat s více možnými polohami budoucího parkoviště.

Odůvodnění

Odůvodnění:

- Navržené umístění nevyhovuje návaznosti na kapacitní komunikace, na stanici metra ani na autobusový terminál a prostorově fixuje současný nevhodný stav území.
- Větší variabilita pro umístění parkoviště umožní lepší koordinaci budoucích záměrů v území
- Větší variabilita pro umístění parkoviště umožní koncepční práci s územím s cílem navrhnout kompaktní město krátkých vzdáleností.

Požadavek: Vymezit plochu pro umístění P+R v návaznosti i na současný terminál metra pomocí plochy dopravního koridoru a plochou VPS.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daných pozemcích, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, dále vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava vymezené VPS 910-624/076/1126 (P+R Roztyly), a tudíž lze konstatovat a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3034977

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1134

Podatel | **Rezidence ARBORETUM, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZALL7

Identifikátor podání Portálu Pražana | ahc7zizw

Lokalita | 076, 770

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly - nesouhlasná
připomínka (3/3)

Vyjádření

3. Nesouhlasná připomínka k navrženým výškovým hladinám v lokalitě Roztyly

Požadujeme přehodnotit výškové hladiny zejména:

- v prostoru nad stanicí metra,
- v prostoru za stanicí metra
- v prostoru mezi budovou T-mobile a budovou Sequoia (ve výstavbě), oproti pochozí lávce přes ul. 5. května
- v západním cípu lokality

Odůvodnění

Odůvodnění:

- Vyšší hladina nad stanicí metra umožní vznik přiměřené urbanistické a orientační dominanty a efektivní využití území s nejvyšší dopravní obslužností.
- Vyšší hladina v plochách za stanicí metra povede k vyššímu funkčnímu využití území s velmi dobrou dopravní obslužností a zároveň neohrozí existující zástavbu či jiné hodnoty
- Vyšší hladina sjednocuje výškové a prostorové uspořádání v rámci stávající zástavby budov T-mobilu a realizované budovy Sequoia.

- Vyšší výšková hladina v těsném sousedství dopravního tahu neohrozí žádné existující hodnoty v území, naopak uzavře prostor před pronikáním hluku do území jižním směrem k lesu.
- Vyšší hladina v západním cípu pozemku přirozeněji naváže na výškové hladiny ve zbytku území a současně svou přiměřeností neohrozí existující hodnoty v území.

Požadavek: Umožnit v uvedených částech vyšší výškovou hladinu než v návrhu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace daného území je nastavena přiměřeně s ohledem na kontinuitu dosavadního ÚP SÚ a pořizovaných/vydaných změn ÚP SÚ (pořizované změny Z 3752, Z 3756 a Z 3760).

Vzhledem k tomu, že budovy T-Mobile, Roztyly Plaza a Sequioa již stojí nebo jsou ve výstavbě, regulace v MPP je již neovlivní.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3026642

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1138

Podatel | **HYBLER GROUP, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZK1

Identifikátor podání Portálu Pražana | aijmqk8

Lokalita | 623

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna koeficientu Zz - oprava odůvodnění

Vyjádření

Namítáme koeficient Zz, který je pro plochu 411/623/2648 stanoven ve výši 25 %. Navrhujeme aby byl stanoven alespoň ve výši 37,5 %,

Odůvodnění

Dne 28.11.2025 jsme podali připomínku k MP. Text odůvodnění zní správně takto:

Na jiných plochách v návrhu MPP (například na plochách 417/581/1407, 417/ 584/1308 417/589/1309 které jsou rovněž typ struktury areály produkce jako plocha 411/623/2648 , je koeficient Zz navržen ve výši 50%.

Nevíme, na základě jakého principu byl pro naše pozemky navržen koeficient 25%, jeho výše nebyla nijak odůvodněna.

Judikatura NSS klade na odůvodnění územních plánů jako opatření obecné povahy specifické požadavky – zejména povinnost srozumitelně vysvětlit, proč byla zvolena právě konkrétní regulace daného území, jaký legitimní cíl sleduje a jak byla provedena úvaha o proporcionalitě zásahu do vlastnických práv. Návrh koeficientu ve výši 37,5 % považujeme vzhledem k cílům Metropolitního plánu maximálně využít potenciál podobných ploch za přiměřený.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Kapacita transformačních a rozvojových ploch vychází z kontinuity s dosavadním ÚP SÚ.

Koeficient Zz představuje průměrnou předpokládanou hodnotu zastavění budovami pro navrženou strukturu. Koeficient Vz představuje průměrný očekávaný počet nadzemních podlaží, za předpokladu zastavění budovami dle koeficientu Zz. Žádná z těchto dvou hodnot však nestanovuje prostorový limit a používají se pouze pro výpočet regulovaného množství HPP, do kterého vstupují oba koeficienty.

Typické hodnoty pro: Plochy s typem struktury (08) struktura areálů produkce a (09) struktura areálů vybavenosti s produkčním využitím typicky: 50 × 2,0 pro plochy s kódem D v ÚP SÚ a výškovou regulací 2+ RNP.

V ÚP SÚ se jedná převážně o plochy s koeficientem D. Je typické, že koeficient Zz pro produkční plochy se strukturou 08 je 50% z důvodu předpokládané vyšší podlažnosti byly koeficienty modifikovány od typických hodnot na hodnoty Zz: 25 a Vz: 4, součin těchto hodnot však odpovídá 1,0 (viz výše typické hodnoty).

Dále pro danou skupinu T+R ploch není stanoven koeficient Zmax, který by mohl omezit prostorovou flexibilitu v horizontální/ půdorysném rozměru, z důvodu potřeby zajištění vysoké flexibility s ohledem na velmi různorodou typologii možné zástavby.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity

plynoucím z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Připomínka

ID 3026648

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1141

Podatel | **Budějovická Plaza a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03I79

Identifikátor podání Portálu Pražana | am4g6ye3

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námitka I. - Snížení výškové hladiny věží z 100 m na 70 m

Vyjádření

Nesouhlasíme s navrženým snížením maximální výškové hladiny věží v transformační ploše 411/060/2262 na 70 m. Tento zásah považujeme za omezující z hlediska potenciálu území pro rozvoj. Původní výšková hladina 100 m byla v souladu s urbanistickým konceptem rozvoje této části města a umožňovala efektivní využití území v kontextu jeho dopravní dostupnosti a strategické polohy.

Odůvodnění

Navíc upozorňujeme, že dle textové části Metropolitního plánu, čl. 98 odst. 3, je pro regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) v rozmezí 21–27 nadzemních podlaží maximální regulovaná výška 100 m. Snížení výškové hladiny na 70 m tedy není v souladu s tímto ustanovením a představuje omezení rozvojového potenciálu území, kde nelze dosáhnout v metropolitním plánu deklarovaného regulovaného počtu - 27 nadzemních podlaží.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, redukce vymezení náměstí bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace, včetně určení hladiny věží, byla upravena na základě požadavku dotčeného orgánu - Ministerstva kultury.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3026649

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1141

Podatel | **Budějovická Plaza a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03I79

Identifikátor podání Portálu Pražana | am4g6ye3

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námitka II. – článek 96

Vyjádření

Rozporujeme navrženou výměru HPP pro danou transformační plochu, která je podle našeho názoru nedostatečná a neodpovídá potenciálu území ani potřebám města v oblasti rozvoje bydlení, služeb a občanské vybavenosti. Dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 měla transformační plocha 411/060/2311 Budějovická o rozloze 22 840 m² potenciál regulovaného množství hrubých podlažních ploch cca 232 000 HPP. V současném návrhu Metropolitního plánu z roku 2025 má transformační plocha 411/060/2262 Budějovická o rozloze 32 605 m² potenciál regulovaného množství hrubých podlažních ploch pouze 91 295 HPP. Výpočet vychází z textové části čl. 96, odst. 2, kde pro toto transformační území je nastaven koeficient základní podlažnosti (Vz) na hodnotu 8 podlaží, což neodpovídá výškové regulaci území v rozmezí 12-27 podlaží. Žádáme o přehodnocení stanovené HPPreg s ohledem na možnost intenzivnějšího využití území, které je vhodně situováno pro vyšší míru urbanizace alespoň na 20-21. Vzhledem ke složitosti území žádáme i o zvážení navýšení Z_{max}, který je v současnosti stanoven na 70 % a to vzhledem k tomu, že celé území je až na malé výjimky prakticky zastavěno ať už nadzemními nebo podzemními podlažími, které ale vystupují částečně na terén a do prostoru (např. nákupní pasáž v atriu).

Odůvodnění

- Transformační plocha 411/060/2262 se nachází v lokalitě s vysokým rozvojovým potenciálem, vynikající dopravní obslužností a dostupností veřejné infrastruktury.
- Snížení výškové hladiny a omezení HPP může vést k neefektivnímu využití území a znemožnit realizaci kvalitního urbanistického záměru s dostatečnou kapacitou pro bydlení, služby a pracovní příležitosti.

- Vzhledem k potřebě zahušťování městské zástavby a efektivního využívání transformačních ploch žádáme o zachování původní výškové hladiny 100 m a navýšení HPP v souladu s původními záměry.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom významu místa a vhodnosti jeho transformace. V okamžiku uzávěrky dat však pořizovatel nedisponoval žádným podkladem pro stanovení míry využití území v místě ani v místě neprobíhala žádná změna územního plánu vztahující se ke stanovení kapacity.

Na základě toho pořizovatel vyšel z aktuálního právního stavu území daného dosavadním ÚP SÚ dle jednotné metodiky popsané níže. Z toho byly odvozeny i další parametry včetně Zmax.

Dle textové části MPP článku 96, odstavce (6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se Z z navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se Z z navýší o 10 procentních bodů, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek:

- a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítko a převažující formy zástavby,
- b) prověřili tak územní studie [69] , regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu.

Transformační plocha má stanoven typ struktury (03), vztahuje se na ni navýšení o 5 procentních bodů -> $Zz: (35+5) * Vz: 8,0$ -> odpovídá 3,2, což odpovídá KPP z ÚP SÚ.

Z hlediska výškové regulace se z urbanistického pohledu pořizovatel ztotožňuje s názorem podatele, bylo zde ale nezbytné zohlednit další veřejné zájmy, a to veřejný zájem na ochranu pražského panoramatu, který byl definován a požadován dotčeným orgánem, konkrétně Ministerstvem kultury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené

úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře

a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3026650

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1142

Podatel | **KELLER LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW57B

Identifikátor podání Portálu Pražana | amrhdi8

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Část 559 - Sídliště Skalka - zásadně nesouhlasím se změnou části oblasti z parku na stavební pozemek. Těžiště změny je na parcele 4045/12.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F). Plocha parku (či jiné využití zeleně a krajinných ploch) na dotčeném místě v rámci ÚP SÚ HMP vymezena není, zeleň je však přípustným využitím výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití. Současně,

Metropolitní plán v rámci stavebního bloku a stabilizovaného území, neznemožňuje umístění zelených ploch.

Předmětné území již bylo řádně prověřeno a posouzeno (včetně souladu s územně plánovací dokumentací) v rámci správního řízení při schválení záměru tj. vydaným územním rozhodnutím v právní moci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní

očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem

stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje

a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026655

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1144

Podatel | **JŮZA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ8234

Identifikátor podání Portálu Pražana | anarhrg

Lokalita | 520, 329, 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 622/-/1 tramvajová trať Řepy - Bílá Hora z rezervy do návrhu

Vyjádření

Požaduji přesun tramvajové trati Řepy - Bílá Hora (622/-/1) z územní rezervy do návrhu.

Odůvodnění

Mezi Řepy a Břevnovem citelně chybí kapacitní kolejová doprava, navrhovaná trať kolem nemocnice Motol to řeší pouze částečně. Trať je slibovaná už desítky let.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly zejména jednotlivé rozvojové a transformační plochy vč. změn konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv změna tramvajové trati z územní rezervy do návrhu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3026654

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1144

Podatel | **JŮZA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ8234

Identifikátor podání Portálu Pražana | anarhrg

Lokalita | 332, 520, 759

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Chybí propojení mezi Drahoňovského ulicí a Plzeňská / Na Radosti

Vyjádření

Navrhuji propojení mezi Drahoňovského ulicí s přejezdem Plzeňské/Na Radosti přes železniční trať rozšířit i pro motorová vozidla.

Odůvodnění

Při cestě motorovým vozidlem mezi sídlištěm Řepy a oblastí Zličína a Třebonic kolem ul. Na Radosti a Řevnické je nutno jet značnou zajižděnou buď středem Zličína (Hrozenkovská - Strojírenská - Engelmüllerova), nebo přes křižovatku Bílý Beránek a dále až na vyústění Makovského do Plzeňské nebo křižovatku Bazovského - Slánská. Přímé propojení by zkrátilo projíždění obytnou zástavbou, přitom pro jiné cíle než Řepy není atraktivní.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán navrhuje přeložku úseku komunikace Na Radosti před železničním přejezdem s mimoúrovňovým křížením železnice, které odstraní nevhodný úrovňový přejezd. Možné propojení sídliště Řepy a Zličína, konkrétně ulic Drahoňovského s Plzeňskou by bylo vhodné, ale takové propojení je s ohledem na měřítko MPP mimo podrobnost vybrané komunikační sítě. Propojení může být v souladu s MPP součástí řešení přeložky komunikace Na Radosti, v rámci navazujících řízení.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026653

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1144

Podatel | **JŮZA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ8234

Identifikátor podání Portálu Pražana | anarhrg

Lokalita | 216, 608, 865

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Obvodová / obchvatová komunikace Na Radosti -
Hrozenkovská - Strojírenská

Vyjádření

Postrádám obvodovou/obchvatovou komunikaci Na Radosti -
Hrozenkovská - Strojírenská mezi komunikacemi i veřejně
prospěšnými stavbami

Odůvodnění

Téměř odkudkoli kamkoli kolem Zličína je nutno projíždět středem
starého Zličína, což vadí jak z pohledu obyvatele, tak projíždějícím.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci
požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.
I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným
a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná
úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem
požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné
regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi
veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh
územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává
pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném
veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky
a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které
byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,
které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv vymezení nového komunikačního propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že účelem původního záměru západního obchvatu Zličína byla především dopravní obsluha rozvojových území na západním okraji Zličína, nikoliv náhradní trasa za páteřní Hrozenkovskou komunikaci. Obchvatová komunikace byla vypuštěna pro nemožnost navázání na komunikaci Žalanského s úrovnovým přejezdem železnice. Dnešní zátěž komunikací zároveň není nijak kritická a v Praze neobvyklá, výstavba obchvatu by nebyla ekonomicky odůvodnitelná. Vymezování místních komunikací pro napojení rozvojových ploch je mimo podrobnost MPP, ale stále platí, že realizovat takové komunikace (uliční napojení nových rozvojových ploch) je zcela v souladu s regulativy.

S ohledem na velikost Zličína je přirozené, že při cestách ze Zličína nebo kamkoliv jinam do Zličína (odkudkoli kamkoli) se Zličínem projíždí, obchvatová komunikace by to měnila jen minimálně. Zachovat funkční propojení center Zličína, Řep a Sobína je nezbytné.

Připomínka

ID 3026708

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1147

Podatel | **Zelené město 1B s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTUB

Identifikátor podání Portálu Pražana | aq4bigqv

Lokalita | 109, 849

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Souhlasíme s návrhem metropolitního plánu

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026713

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1150

Podatel | **JANKOT ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ40N

Identifikátor podání Portálu Pražana | ark8t7q2

Lokalita | 024

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Park ve vnitrobloku, park V Dolíku

Vyjádření

Jsem toho názoru, že je velmi žádoucí a ve veřejném zájmu prostor vnitrobloku zachovat jako nezastavěnou veřejně přístupnou “zelenou” plochu a tak ji i v územně plánovací dokumentaci jasně vyznačit. Prosím tedy o zachování vymezení vnitrobloku jako nezastavitelné “městské parkové plochy zahradní” (nebo obdobné), a to i v případě případných tlaků na zrušení takového vymezení.

Odůvodnění

Park je místními obyvateli oblíbený a hojně využíváný. Je jedním z mála vnitrobloků, které jsou veřejně přístupné. Park má důležitou sociální funkci, je dlouhodobě funkčním veřejným prostranstvím.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezen místní park.

Připomínka

ID 3026737

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1161

Podatel | **KOBULEJOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ45Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | av96aajv

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | U Rokytky 411/156/2413

Vyjádření

Požaduji zrušení transformační plochy 411/156/2413 a zároveň vymezení této plochy jako nestavební rekreační (a její zpětné připojení k lokalitě U Rokytky).

Odůvodnění

Jakožto spoluvlastník pozemku parc. č. 1809/1 v k.ú. Vysočany, který těsně přiléhá k pozemku, jež je v návrhu Metropolitního plánu nově vymezen jako zastavitelná transformační plocha pro obytné využití č. 411/156/2413, která je nově součástí zastavitelné stavební obytné lokality Elektra (č.156), dále jen "předmětné území" podávám námitku k využití předmětného území, tak jak je nyní uvedeno v připomínkovaném Metropolitním plánu a požaduji **zrušení transformační plochy 411/156/2413 a zároveň vymezení této plochy jako nestavební rekreační (a její zpětné připojení k lokalitě U Rokytky).**

Předmětné území je v současné době ve vlastnictví hl. m. Prahy, kdy město na dotazy dlouhodobě deklaruje, že tento pozemek zastavovat nechce. Vzhledem k tomu, že předmětné území těsně navazuje na stávající nově vybudovaný Park Zahrádky, který se nachází v těsné blízkosti metra Kolbenova, tramvajových linek vedených jak ulicí Kolbenova, tak i ulicí Poděbradská, kdy vzhledem k masivní aktuální bytové výstavbě v těsném okolí, jakož i zamýšlené plánované bytové výstavbě (výškové budovy 12 nadzemních pater i více developerů Finep, Metrostav, Central Group a další) je Park Zahrádky a jeho blízké okolí trvale přeplněn velkým množstvím lidí. Navíc, vzhledem ke zmenšující se ploše jednotlivých bytů, se do budoucna dá předpokládat výrazný nárůst požadavků na dostupnost rekreačních ploch v nejbližším okolí, s cílem eliminovat nutnost dopravy do vzdálenějších parkových ploch. Park Zahrádky plní hlavní funkci

veřejného a rekreačního prostranství celé čtvrti, a již v současné době je značně přetížen. Vzhledem k tomu, že kapacita parku je na hraně maximální kapacity, je nutné hledat možnosti jeho rozšíření, a to zejména s cílem zachovat zelený pás podél Rokytky, který umožňuje prostupnost celého území podél toku Rokytky, nikoliv sem přivádět další obslužnou dopravu v případě, že by k zastavení předmětného území došlo. Navíc případné zasazení stavby do středu zeleného území se jeví zcela absurdním. Je třeba vážit zájem na rozšíření případné bytové výstavby, který by svědčil pouze několika desítkám jedinců, vůči veřejnému zájmu na udržení zeleného koridoru podél Rokytky, který svědčí tisícům až desetitisícům obyvatel celé Prahy.

Žádám proto, aby předmětné území bylo opět označeno jako nestavební a sloužící k rekreačním účelům, kdy toto bude garantováno i v územním plánu. Jinými slovy, aby byla zachována předcházející verze a předmětné území bylo i nadále součástí nestavební transformační a rozvojové plochy 415/852/6019 se způsobem využití rekreační v rekreační lokalitě U Rokytky (č. 852).

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh MPP vychází z důkladného zvážení veřejných a soukromých zájmů. Z hlediska právní kontinuity je celý prostor Rokytky v připomínkovaném území vymezen v ÚP SÚ k zástavbě, nicméně je evidentní, že samotný prostor bývalé nivy je velmi cenný z ekologického a rekreačního hlediska jako zázemí pro obytnou zástavbu Vysočan. Navržené redukce stavebních ploch jsou tedy vyváženým kompromisem, kdy byla ponechána určitá kapacita garantovaná současnou územně plánovací dokumentací, ale zároveň výrazně zvětšen přírodní prostor Rokytky oproti současnému stavu. Zábor ZPF je odůvodněn v krycím listu lokality a v kapitole 14 odůvodnění. Vzhledem k tomu, že se jedná o drobnou transformační plochu, její případný negativní dopad na území je velmi malý, samotný zábor je na hranici zobrazení v daném měřítku. Kolem Rokytky je vymezen park, ÚSES a několik nestavebních T/R ploch, které chrání přírodu a krajinu dostatečným způsobem.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo

k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky

podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3029841

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1163

Podatel | **SEEMANN ANDREW**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2XG

Identifikátor podání Portálu Pražana | p73kgtp8

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka – 406/Kazín

Vyjádření

Věc: Připomínka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín v k.ú:
Lipence, obec Praha.

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek
v termínu, aby
parcely p.č. 2032, 2031, 2029. 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2
byli zahrnuty jako
stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady,
tak aby logicky
navazovala na přilehlé stavební parcely.

Odůvodnění

Adresát:

Magistrát hlavního města Prahy (MHMP)

Odbor územního rozvoje

Mariánské náměstí 2/2

110 01 Praha 1

Podatel:

Andrew Seemann

r.č.: 870703/0199

Rozvodova 323/14,

Praha 4 - Modřany

1143 00

.V Praze dne 30.11.2025

Věc: Připomínka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín v k.ú: Lipence, obec Praha.

Vážený pane/paní,

tímto podávám nesouhlasnou připomínku Metropolitnímu plánu konkrétně k území - 406/Kazín z následujících důvodů:

Podle návrhu **změny z roku 2025 oproti roku 2022** Metropolitního došlo ke změně jak v grafické tak i textové části ve výše uvedeném území, které zahrnuje parcely přiléhající k ulici Na Lhotkách například p.č. 2005/01, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2027, 2030/1, 2030/2, 2029, 2032, 2031, 2090, 2089, 2090/1, 2088/4, 2088/3, 2091/2, 2092/5, 2092/7, 2092/6 z nichž jen některé jsou nelogicky zahrnuty do stavebních bloků **zahrady** ve struktuře zahradního města a jiné naopak zahrnuty do zahrádkových osad. Toto diskriminační členění nemá v této lokalitě u přilehlých parcel v ulici Na Lhotkách žádné opodstatnění. A to jak z důvodu, že všechny parcely jsou stejné svým charakterem a funkcí všechny odpovídají svým charakterem stavebním parcelám zahrady ve struktuře zahradního města. Žádná z uvedených parcel neodpovídá zahrádkové osadě, všechny jsou odděleny vlastními ploty, nemají žádné společné budovy, zařízení atd. které je typické pro osady. Všechny jsou zasítovány a vhodné k trvalému bydlení, k čemuž jsou již dnes využívány.

Vzhledem k tomu jak se tato lokalita vyvinula od dob minulých zde díky tomu panuje větší klid, bezpečnost a pořádek. Bylo by na místě snahu obyvatel těchto parcel podpořit.

Všichni pevně věříme, že si před vyhodnocením připomínky řádně prostudujete danou lokalitu včetně odůvodnění krycího listu který jste vy a vaši kolegové dávali dohromady a který přímo navádí ke kladnému vyřízení tohoto požadavku. A pevně věřím, že rozhodnete správně tak že zarovnáte hranici stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města dle návrhu, tak aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029. 2089, 2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 v tomto území byli klasifikovány správně vzhledem ke svému charakteru, využití a funkci.

Žádám a navrhuji v rámci zákonného a platného podání připomínek v termínu, aby parcely p.č. 2032, 2031, 2029. 2089,

2090, 2088/4, 2088/3 a 2091/2 **byli zahrnuti jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady, tak aby logicky navazovala na přilehlé stavební parcely.**

S pozdravem

Andrew Seemann

r.č.: 870703/0199

Rozvodova 323/14,

Praha 4 - Modřany

1143 00

Podpis

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026742

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 503, 697, 752, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Černý most

Vyjádření

V Metropolitním plánu jsou rozsáhlé plochy v bezprostředním okolí stanice metra Černý Most vymezeny jako stabilizované území. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality i se současnými potřebami města. Dochází tím fakticky k přesouvání nové výstavby do hůře dostupných oblastí, dále od kvalitní veřejné dopravy, což dlouhodobě zhoršuje dopravní situaci, dostupnost služeb i celkovou kvalitu života obyvatel.

Současné využití území neodpovídá jeho významu v městské struktuře. Přímo u stanice metra se dnes nacházejí převážně sklady, autoservisy, vrakoviště, povrchová parkoviště, fastfoody a nízké halové objekty. Jedná se o velmi málo intenzivní využití území s minimální podlažností, často pouze jednopodlažní stavby s rozsáhlými zpevněnými nebo nezpevněnými plochami.

Tento stav je v přímém rozporu s hlavními prioritami města:

Dopravní obslužnost. Stanice metra představuje nejvyšší úroveň dostupnosti veřejné dopravy, která je však v tomto místě využita pro extenzivní a málo efektivní funkce.

Bytová situace. V době výrazného nedostatku bytů je stabilizováno území s mimořádným rozvojovým potenciálem, které by mohlo přispět ke zvýšení nabídky bydlení v dobře dostupné lokalitě.

Veřejné investice. Vysoké náklady na výstavbu a provoz metra nejsou vyváženy odpovídající koncentrací obyvatel, pracovních příležitostí a služeb v docházkové vzdálenosti.

Chápu potřebu zachování ploch pro občanskou vybavenost a komerční funkce, včetně maloobchodu. Současné vymezení však

neomezuje pouze rozvoj bydlení, ale naopak umožňuje i další pokračování nízkointenzivní výstavby, skladových areálů a velkoplošných parkovišť. Tím dochází k promarnění jedinečné příležitosti pro vytvoření plnohodnotné městské čtvrti v návaznosti na kapacitní veřejnou dopravu.

Navrhuji proto překlasifikování tohoto území na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu smíšeného charakteru. Výšková hladina by měla odpovídat významu místa jako dopravního a urbanistického uzlu, tedy minimálně 5 až 6 nadzemních podlaží, v bezprostřední blízkosti stanice metra i více.

Princip transit oriented development je mezinárodně osvědčeným nástrojem udržitelného a efektivního rozvoje měst. Lokalita Černý Most představuje v pražském kontextu jednu z nejvhodnějších příležitostí pro jeho uplatnění. Změna funkčního využití by vedla ke snížení závislosti na automobilové dopravě, zlepšení životního prostředí, oživení veřejného prostoru a celkovému zhodnocení území ve prospěch obyvatel města.

Žádám proto o přehodnocení současného zařazení těchto ploch a o jejich zahrnutí mezi transformační území s odpovídajícími regulativy umožňujícími vznik kvalitního, městsky strukturovaného a dopravně udržitelného prostředí.

Odůvodnění

V Metropolitním plánu jsou rozsáhlé plochy v bezprostředním okolí stanice metra Černý Most vymezeny jako stabilizované území. Toto zařazení je v rozporu s potenciálem lokality i se současnými potřebami města. Dochází tím fakticky k přesouvání nové výstavby do hůře dostupných oblastí, dále od kvalitní veřejné dopravy, což dlouhodobě zhoršuje dopravní situaci, dostupnost služeb i celkovou kvalitu života obyvatel.

Současné využití území neodpovídá jeho významu v městské struktuře. Přímo u stanice metra se dnes nacházejí převážně sklady, autoservisy, vrakoviště, povrchová parkoviště, fastfoody a nízké halové objekty. Jedná se o velmi málo intenzivní využití území s minimální podlažností, často pouze jednopodlažní stavby s rozsáhlými zpevněnými nebo nezpevněnými plochami.

Tento stav je v přímém rozporu s hlavními prioritami města:

Dopravní obslužnost. Stanice metra představuje nejvyšší úroveň dostupnosti veřejné dopravy, která je však v tomto místě využita pro extenzivní a málo efektivní funkce.

Bytová situace. V době výrazného nedostatku bytů je stabilizováno území s mimořádným rozvojovým potenciálem, které by mohlo přispět ke zvýšení nabídky bydlení v dobře dostupné lokalitě.

Veřejné investice. Vysoké náklady na výstavbu a provoz metra nejsou vyváženy odpovídající koncentrací obyvatel, pracovních příležitostí a služeb v docházkové vzdálenosti.

Chápu potřebu zachování ploch pro občanskou vybavenost a komerční funkce, včetně maloobchodu. Současné vymezení však neomezuje pouze rozvoj bydlení, ale naopak umožňuje i další pokračování nízkointenzivní výstavby, skladových areálů a velkoplošných parkovišť. Tím dochází k promarnění jedinečné příležitosti pro vytvoření plnohodnotné městské čtvrti v návaznosti na kapacitní veřejnou dopravu.

Navrhuji proto překlasifikování tohoto území na transformační plochy s parametry umožňujícími kompaktní městskou zástavbu smíšeného charakteru. Výšková hladina by měla odpovídat významu místa jako dopravního a urbanistického uzlu, tedy minimálně 5 až 6 nadzemních podlaží, v bezprostřední blízkosti stanice metra i více.

Princip transit oriented development je mezinárodně osvědčeným nástrojem udržitelného a efektivního rozvoje měst. Lokalita Černý Most představuje v pražském kontextu jednu z nejvhodnějších příležitostí pro jeho uplatnění. Změna funkčního využití by vedla ke snížení závislosti na automobilové dopravě, zlepšení životního prostředí, oživení veřejného prostoru a celkovému zhodnocení území ve prospěch obyvatel města.

Žádám proto o přehodnocení současného zařazení těchto ploch a o jejich zahrnutí mezi transformační území s odpovídajícími regulativy umožňujícími vznik kvalitního, městsky strukturovaného a dopravně udržitelného prostředí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčené lokalitě, byly dílčí změny výškové regulace, tj. nikoli úprava týkající se stability a způsobu využití lokality (uvedená lokalita byla vymezena a opakovaně projednána jako zastavitelná, stabilizovaná, produkční lokalita komerční vybavenosti Areály Černý Most se strukturou areálů vybavenosti), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP dotčené území vymezuje převážně jako zastavitelné stabilizované v rámci zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti 697 / Areály Černý Most se strukturou areálů vybavenosti (stávající areály komerční vybavenosti) MPP zařazuje do stabilizovaného území, protože se zde nepředpokládá výrazná změna charakteru území, avšak často je zde značný prostor pro racionalizaci a zefektivnění jejich využití). Regulativy MPP v tomto území směřují k flexibilnějšímu využití území.

Lokality komerční vybavenosti jsou zastavitelné produkční lokality s typem struktury (09) areálů vybavenosti. Jedná se typicky

o neohrazené veřejně přístupné areály. Mezi lokality komerční vybavenosti patří zejména obchodní zóny, Areály Černý Most jsou pro tento typ struktury lokality typické.

V lokalitách areálů produkce a komerční vybavenosti MPP připouští navýšení maximálního počtu RNP, čímž podporuje budoucí rozvoj, inovace a umožňuje přizpůsobení specifickým provozům. Ve všech případech je však nutné brát ohled na charakter území.

MPP vymezuje značný potenciál v sousední lokalitě Sídliště Černý Most přímo navazující na místo významného dopravního uzlu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026743

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Letná

Vyjádření

V Metropolitním plánu by měla být plocha současného parkoviště na Letenské pláni vymezena jako transformační území pro kompaktní městskou zástavbu. Jedná se o mimořádně atraktivní lokalitu v těsném kontaktu s historickým centrem, jejíž stávající využití je v rozporu se základními principy udržitelného rozvoje a efektivního hospodaření s územím.

V současnosti slouží rozsáhlá plocha v bezprostřední blízkosti centra města jako povrchové parkoviště. Území má vynikající dostupnost městskou hromadnou dopravou a zároveň se nachází v pěší vzdálenosti Hradčan, Starého Města, Holešovic i Dejvic. Využití takto cenného prostoru k dlouhodobému odstavení osobních automobilů představuje jednu z nejvíce neefektivních forem nakládání s městským územím a vede k degradaci jeho urbanistické i společenské hodnoty.

Lokalita má mimořádně silný urbanistický potenciál. Nachází se na rozhraní několika významných městských struktur a v bezprostřední vazbě na Letenské sady, které patří k nejvýznamnějším veřejným parkům v Praze. Vynikající napojení na tramvajovou síť a výjimečná pěší dostupnost nejhodnotnějších částí města vytvářejí ideální podmínky pro vznik plnohodnotné městské čtvrti. Území současně nabízí možnost plynule navázat na kvalitní blokovou strukturu okolní zástavby Holešovic a Dejvic a přirozeně ji doplnit.

Navrhuji proto změnu funkčního využití této plochy na transformační území se smíšenou městskou zástavbou, kombinující bydlení, občanskou vybavenost a služby. Zástavba by měla mít charakter kompaktních městských bloků s aktivním parterem orientovaným do veřejného prostoru. Výšková hladina by měla odpovídat významu

lokality v městské struktuře, přibližně v rozmezí 5 až 14 nadzemních podlaží, s citlivým přechodem na okolní zástavbu a parkové plochy.

Dopravní obsluha v klidu by měla být, pokud vůbec, řešena formou podzemních garáží bez nároku na rozsáhlé povrchové kapacity. Tím by došlo k uvolnění významné části území pro vznik kvalitního veřejného prostoru, nových ulic, pobytových ploch, zeleně a městského parteru.

Zachování parkoviště v této lokalitě by představovalo rezignaci na odpovědnou územní politiku města a jasný signál, že Praha upřednostňuje skladování osobních automobilů před tvorbou kvalitního městského prostředí, posilováním městského života a řešením bytové krize. Žádám proto o přehodnocení současného vymezení tohoto území a jeho zařazení mezi transformační plochy s odpovídajícími regulativy pro intenzivní, smíšenou a městotvornou zástavbu.

Odůvodnění

V Metropolitním plánu by měla být plocha současného parkoviště na Letenské pláni vymezena jako transformační území pro kompaktní městskou zástavbu. Jedná se o mimořádně atraktivní lokalitu v těsném kontaktu s historickým centrem, jejíž stávající využití je v rozporu se základními principy udržitelného rozvoje a efektivního hospodaření s územím.

V současnosti slouží rozsáhlá plocha v bezprostřední blízkosti centra města jako povrchové parkoviště. Území má vynikající dostupnost městskou hromadnou dopravou a zároveň se nachází v pěší vzdálenosti Hradčan, Starého Města, Holešovic i Dejvic. Využití takto cenného prostoru k dlouhodobému odstavení osobních automobilů představuje jednu z nejvíce neefektivních forem nakládání s městským územím a vede k degradaci jeho urbanistické i společenské hodnoty.

Lokalita má mimořádně silný urbanistický potenciál. Nachází se na rozhraní několika významných městských struktur a v bezprostřední vazbě na Letenské sady, které patří k nejvýznamnějším veřejným parkům v Praze. Vynikající napojení na tramvajovou síť a výjimečná pěší dostupnost nejhodnotnějších částí města vytvářejí ideální podmínky pro vznik plnohodnotné městské čtvrti. Území současně nabízí možnost plynule navázat na kvalitní blokovou strukturu okolní zástavby Holešovic a Dejvic a přirozeně ji doplnit.

Navrhuji proto změnu funkčního využití této plochy na transformační území se smíšenou městskou zástavbou, kombinující bydlení, občanskou vybavenost a služby. Zástavba by měla mít charakter kompaktních městských bloků s aktivním parterem orientovaným do

veřejného prostoru. Výšková hladina by měla odpovídat významu lokality v městské struktuře, přibližně v rozmezí 5 až 14 nadzemních podlaží, s citlivým přechodem na okolní zástavbu a parkové plochy.

Dopravní obsluha v klidu by měla být, pokud vůbec, řešena formou podzemních garáží bez nároku na rozsáhlé povrchové kapacity. Tím by došlo k uvolnění významné části území pro vznik kvalitního veřejného prostoru, nových ulic, pobytových ploch, zeleně a městského parteru.

Zachování parkoviště v této lokalitě by představovalo rezignaci na odpovědnou územní politiku města a jasný signál, že Praha upřednostňuje skladování osobních automobilů před tvorbou kvalitního městského prostředí, posilováním městského života a řešením bytové krize. Žádám proto o přehodnocení současného vymezení tohoto území a jeho zařazení mezi transformační plochy s odpovídajícími regulativy pro intenzivní, smíšenou a městotvornou zástavbu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že lokalita 827 / Letenské sady je v opakovaně projednané verzi návrhu MPP vymezena jako nestavební rekreační lokalita a metropolitní park, bez úpravy po veřejném projednání, a nejde tak o měněnou část návrhu.

Území je dotčeno limity využití území - je součástí vyhlášené památkové zóny Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice a v ochranném pásmu památkové rezervace v hlavním městě Praze. V dosavadním ÚP SÚ je dotčené území řešeno obdobně, je vymezeno v rámci nezastavitelných ploch /DU/ - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství a /ZP/ - parky, historické zahrady, hřbitovy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026746

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 079, 105, 155, 371, 372, 558, 559, 601, 772, 773

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Skalka

Vyjádření

V Metropolitním plánu by mělo být území v bezprostředním okolí stanice metra Skalka vymezeno jinak. Stávající struktura nízkopodlažních, převážně rodinných domů v přímé návaznosti na kapacitní pátevní dopravní infrastrukturu je v zásadním rozporu s principy udržitelného rozvoje i s logikou efektivního využívání veřejných investic.

Stanice metra představuje jednu z nejvýznamnějších dopravních investic města a vytváří výjimečný potenciál pro koncentraci obyvatel, pracovních příležitostí i služeb v docházkové vzdálenosti. Přesto je toto mimořádně hodnotné území dnes využíváno extenzivní, převážně nízkopodlažní zástavbou s velmi nízkou hustotou osídlení. Takové využití odpovídá spíše periferním nebo příměstským lokalitám, nikoli bezprostřednímu okolí stanice metra na území hlavního města.

Současný stav znamená výrazné plýtvání prostorovým i ekonomickým potenciálem území. Vysokokapacitní dopravní infrastruktura obsluhuje minimální počet obyvatel a pracovních míst, zatímco tlak na rozvoj bydlení a občanské vybavenosti je přesouván do mnohem hůře dostupných lokalit na okraji města. Tento přístup vede k dalšímu rozšiřování města do krajiny, zvyšování dopravní zátěže a prohlubování závislosti na individuální automobilové dopravě.

Navrhuji proto, aby v okruhu minimálně 500 metrů od stanice metra Skalka bylo území překlasifikováno se záměrem na výrazné zvýšení intenzity zástavby. V obytných plochách by měla být stanovena minimální výšková hladina přibližně 5 až 6 nadzemních podlaží, se současným umožněním další akcentace v bezprostřední návaznosti na stanici. Nová výstavba by měla směřovat k dosažení minimální

hustoty osídlení odpovídající městské zástavbě, přibližně 200 obyvatel na hektar.

Součástí této změny by mělo být také automatické umožnění smíšeného využití území, tedy kombinace bydlení, služeb, administrativy a drobných provozů, s aktivním parterem v přízemí orientovaným do veřejného prostoru. Zároveň by mělo být umožněno zahušťování stávající zástavby formou nástaveb, přístaveb a postupné přestavby nevyhovujících objektů, tak aby se území mohlo přirozeně a postupně proměňovat bez nutnosti plošné asanace.

Takto vymezený upzoning by se měl vztahovat na co nejširší, souvislou oblast, nikoli pouze na jednotlivé vybrané parcely. Jen plošná a předem jasně stanovená pravidla mohou zabránit spekulativnímu chování a neodůvodněnému zvýhodnění úzkého okruhu vlastníků. Transparentní a plošně uplatněný princip zvýšení kapacity zástavby vytváří férové podmínky pro všechny a jasně komunikuje dlouhodobý veřejný zájem města na rozvoji území.

Uplatnění principů transit oriented development v okolí stanice metra Skalka je nezbytným krokem k efektivní, úsporné a dlouhodobě udržitelné urbanistické struktuře Prahy. Zachování současné nízké intenzity zástavby v přímé návaznosti na stanici metra představuje rezignaci na racionální plánování a promarnění jedné z nejcennějších rozvojových příležitostí města.

Žádám proto o přehodnocení funkčního a prostorového vymezení území v okolí stanice metra Skalka a o jeho zařazení mezi transformační plochy s regulativy umožňujícími intenzivní, smíšenou a skutečně městotvornou zástavbu.

Odůvodnění

V Metropolitním plánu by mělo být území v bezprostředním okolí stanice metra Skalka vymezeno jinak. Stávající struktura nízkopodlažních, převážně rodinných domů v přímé návaznosti na kapacitní páteřní dopravní infrastrukturu je v zásadním rozporu s principy udržitelného rozvoje i s logikou efektivního využívání veřejných investic.

Stanice metra představuje jednu z nejvýznamnějších dopravních investic města a vytváří výjimečný potenciál pro koncentraci obyvatel, pracovních příležitostí i služeb v docházkové vzdálenosti. Přesto je toto mimořádně hodnotné území dnes využíváno extenzivní, převážně nízkopodlažní zástavbou s velmi nízkou hustotou osídlení. Takové využití odpovídá spíše periferním nebo příměstským lokalitám, nikoli bezprostřednímu okolí stanice metra na území hlavního města.

Současný stav znamená výrazné plýtvání prostorovým i ekonomickým potenciálem území. Vysokokapacitní dopravní infrastruktura obsluhuje minimální počet obyvatel a pracovních míst, zatímco tlak na rozvoj bydlení a občanské vybavenosti je přesouván do mnohem hůře dostupných lokalit na okraji města. Tento přístup vede k dalšímu rozšiřování města do krajiny, zvyšování dopravní zátěže a prohlubování závislosti na individuální automobilové dopravě.

Navrhuji proto, aby v okruhu minimálně 500 metrů od stanice metra Skalka bylo území překlasifikováno se záměrem na výrazné zvýšení intenzity zástavby. V obytných plochách by měla být stanovena minimální výšková hladina přibližně 5 až 6 nadzemních podlaží, se současným umožněním další akcentace v bezprostřední návaznosti na stanici. Nová výstavba by měla směřovat k dosažení minimální hustoty osídlení odpovídající městské zástavbě, přibližně 200 obyvatel na hektar.

Součástí této změny by mělo být také automatické umožnění smíšeného využití území, tedy kombinace bydlení, služeb, administrativy a drobných provozů, s aktivním parterem v přízemí orientovaným do veřejného prostoru. Zároveň by mělo být umožněno zahušťování stávající zástavby formou nástaveb, přístaveb a postupné přestavby nevyhovujících objektů, tak aby se území mohlo přirozeně a postupně proměňovat bez nutnosti plošné asanace.

Takto vymezený upzoning by se měl vztahovat na co nejširší, souvislou oblast, nikoli pouze na jednotlivé vybrané parcely. Jen plošná a předem jasně stanovená pravidla mohou zabránit spekulativnímu chování a neodůvodněnému zvýhodnění úzkého okruhu vlastníků. Transparentní a plošně uplatněný princip zvýšení kapacity zástavby vytváří férové podmínky pro všechny a jasně komunikuje dlouhodobý veřejný zájem města na rozvoji území.

Uplatnění principů transit oriented development v okolí stanice metra Skalka je nezbytným krokem k efektivní, úsporné a dlouhodobě udržitelné urbanistické struktuře Prahy. Zachování současné nízké intenzity zástavby v přímé návaznosti na stanici metra představuje rezignaci na racionální plánování a promarnění jedné z nejcennějších rozvojových příležitostí města.

Žádám proto o přehodnocení funkčního a prostorového vymezení území v okolí stanice metra Skalka a o jeho zařazení mezi transformační plochy s regulativy umožňujícími intenzivní, smíšenou a skutečně městotvornou zástavbu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V okolí stanice metra Skalka jsou v návrhu MPP navrženy dvě zastavitelné transformační plochy s obytným využitím a hybridní strukturou. Rozsah vymezení, nastavení kapacit a členění těchto ploch vychází z urbanistické studie Skalka.

Uplatnění plošného upzoningu zde není žádoucí a je neprověřené.

Nastavení kapacit v těchto plochách je dostatečné pro vybudování nového centra .

Připomínka

ID 3026747

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Strašnice

Vyjádření

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Odůvodnění

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3026744

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Výhledy

Vyjádření

Metropolitní plán navrhuje zavedení systému 44 chráněných výhledů na území hlavního města Prahy. Tento přístup považuji za nepřiměřený, naddimenzovaný a v řadě případů zcela neodůvodněný zásah do rozvojových možností města. Navrhuji tento systém v navržené podobě zrušit bez náhrady, případně jej zásadně redukovat a zpřesnit.

Navržený systém chráněných výhledů ve svých důsledcích plošně omezuje možnost nové výstavby na rozsáhlých částech města, a to nejen v historickém jádru, ale i ve značné části širšího centra a navazujících území. Ochrana je koncipována tak, že nechrání pouze konkrétní pohledy na významné historické památky či panorama města, což by bylo možné považovat za legitimní veřejný zájem, ale i pohledy z vybraných míst směrem do městské struktury. V praxi to znamená výrazné omezení jakékoli změny ve velké části Prahy bez ohledu na skutečnou historickou nebo památkovou hodnotu dotčeného území.

Tento přístup vytváří nerovnováhu mezi ochranou a rozvojem. Rigidní regulace zvyšuje hodnotu nemovitostí v již stabilizovaných a často exkluzivních lokalitách, zatímco znemožňuje vznik nové zástavby v jiných, pro rozvoj města vhodných územích. Výsledkem je další prohlubování bytové nedostupnosti a posilování sociodemografické nerovnosti mezi generacemi. Současná generace fakticky uzavírá významné části města před budoucím rozvojem a tím omezuje možnosti těch, kteří v Praze teprve chtějí žít, pracovat a zakládat rodiny.

Argumentace ochranou turistického ruchu navíc neobstojí. Kvalitu prostředí v centru města dnes výrazně více zhoršuje nevhodné a často nevkusné komerční využívání historických objektů, tedy

suvenýry, směnárny, fastfoody a další formy turistického provozu, než potenciální vznik nové, architektonicky kvalitní zástavby. Přehnané regulace ve skutečnosti brání smysluplné transformaci a kvalitnímu využití řady staveb a lokalit a přispívají k jejich postupné degradaci.

Město je živý organismus, který se přirozeně vyvíjí. Současná generace nemá morální ani odborný mandát fixovat jeho podobu do budoucnosti bez možnosti přirozené proměny. Historie Prahy je historií nepřetržitých změn, vrstev a přestaveb. Pokud by v minulosti platila obdobně rigidní regulační logika, řada dnes ceněných staveb a urbanistických celků by nikdy nevznikla.

Navrhuji proto zrušení systému 44 chráněných výhledů v navrženém rozsahu, případně jeho zásadní revizi tak, aby byla chráněna pouze skutečně výjimečná a jednoznačně identifikovatelná panoramata směrem na klíčové historické památky a siluetu města. Ochrana by měla být přesná, přezkoumatelná a úzce vymezená, nikoli plošná a paralyzující přirozený rozvoj Prahy. Metropolitní plán by měl umožnit městu reagovat na současné potřeby obyvatel a budoucí výzvy, nikoli jej konzervovat jako nehybnou kulisu.

Odůvodnění

Metropolitní plán navrhuje zavedení systému 44 chráněných výhledů na území hlavního města Prahy. Tento přístup považuji za nepřiměřený, naddimenzovaný a v řadě případů zcela neodůvodněný zásah do rozvojových možností města. Navrhuji tento systém v navržené podobě zrušit bez náhrady, případně jej zásadně redukovat a zpřesnit.

Navržený systém chráněných výhledů ve svých důsledcích plošně omezuje možnost nové výstavby na rozsáhlých částech města, a to nejen v historickém jádru, ale i ve značné části širšího centra a navazujících území. Ochrana je koncipována tak, že nechrání pouze konkrétní pohledy na významné historické památky či panorama města, což by bylo možné považovat za legitimní veřejný zájem, ale i pohledy z vybraných míst směrem do městské struktury. V praxi to znamená výrazné omezení jakékoli změny ve velké části Prahy bez ohledu na skutečnou historickou nebo památkovou hodnotu dotčeného území.

Tento přístup vytváří nerovnováhu mezi ochranou a rozvojem. Rigidní regulace zvyšuje hodnotu nemovitostí v již stabilizovaných a často exkluzivních lokalitách, zatímco znemožňuje vznik nové zástavby v jiných, pro rozvoj města vhodných územích. Výsledkem je další prohlubování bytové nedostupnosti a posilování sociodemografické nerovnosti mezi generacemi. Současná generace fakticky uzavírá významné části města před budoucím rozvojem a tím omezuje

možnosti těch, kteří v Praze teprve chtějí žít, pracovat a zakládat rodiny.

Argumentace ochranou turistického ruchu navíc neobstojí. Kvalitu prostředí v centru města dnes výrazně více zhoršuje nevhodné a často nevkusné komerční využívání historických objektů, tedy suvenýry, směnárny, fastfoody a další formy turistického provozu, než potenciální vznik nové, architektonicky kvalitní zástavby. Přehnané regulace ve skutečnosti brání smysluplné transformaci a kvalitnímu využití řady staveb a lokalit a přispívají k jejich postupné degradaci.

Město je živý organismus, který se přirozeně vyvíjí. Současná generace nemá morální ani odborný mandát fixovat jeho podobu do budoucnosti bez možnosti přirozené proměny. Historie Prahy je historií nepřetržitých změn, vrstev a přestaveb. Pokud by v minulosti platila obdobně rigidní regulační logika, řada dnes ceněných staveb a urbanistických celků by nikdy nevznikla.

Navrhuji proto zrušení systému 44 chráněných výhledů v navrženém rozsahu, případně jeho zásadní revizi tak, aby byla chráněna pouze skutečně výjimečná a jednoznačně identifikovatelná panoramata směrem na klíčové historické památky a siluetu města. Ochrana by měla být přesná, přezkoumatelná a úzce vymezená, nikoli plošná a paralyzující přirozený rozvoj Prahy. Metropolitní plán by měl umožnit městu reagovat na současné potřeby obyvatel a budoucí výzvy, nikoli jej konzervovat jako nehybnou kulisu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Pro zajištění ochrany výškové kompozice města stanovuje MPP povinná panoramata a veduty k ochraně a stanovuje podmínky pro jejich pozitivní doplňování (obsah přílohy č. 1 Panoramata a veduty a znění souvisejících čl. 99 – 105 textové části výroku byla v předchozích fázích pořizování MPP (společné jednání a veřejné projednání) dohodnuta s dotčeným orgánem památkové péče (MK).

Jedná se o nástroj ochrany obrazu města jako základní hodnoty území. MPP prostřednictvím koncepce výškové regulace chrání kompozici, horizonty a dominanty vázané na morfologii Pražské kotliny. Nejedná se o plošnou konzervaci území, ale o usměrnění rozvoje na části území tak, aby nedošlo k narušení strukturálních a kulturních hodnot města.

Připomínka

ID 3026745

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 141, 142, 175, 187, 200, 232, 282, 373, 564, 580, 581, 601, 627, 637, 688, 691, 772, 773, 774, 898, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 4 / Připomínka

Vyjádření

V Metropolitním plánu by měla být rozsáhlá průmyslová oblast Malešice vymezena jako transformační území, nikoli jako území stabilizované. Stávající zařazení neodpovídá reálnému využití lokality ani jejímu urbanistickému, ekonomickému a dopravnímu potenciálu. Současné funkční využití je v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje města a efektivního nakládání s územím.

V současnosti je území využíváno převážně jako vrakoviště, plochy pro odstavení vozidel, sklady nejnižší kategorie, autobazary, autoservisy a další nízkointenzivní provozy. Převládá zde extenzivní zástavba s rozsáhlými zpevněnými plochami, minimální stavební hodnotou a zanedbatelným počtem pracovních míst. Jedná se o jeden z nejméně hodnotných typů průmyslového využití, který městu nepřináší téměř žádnou ekonomickou ani společenskou přidanou hodnotu.

Lokalita má přitom velmi dobrou dopravní dostupnost a nachází se v širších vazbách na významné městské komunikace a obytné čtvrti v okolí. Tento potenciál je v současnosti využíván pro nejméně produktivní a urbanisticky nejméně vhodné funkce. Současný stav navíc negativně ovlivňuje kvalitu prostředí v přilehlých obytných územích a přispívá k celkové degradaci této části města. Zachování tohoto charakteru formou stabilizace území znamená dlouhodobé zablokování jeho možné transformace a zkvalitnění.

Území má přitom výrazný rozvojový potenciál jak pro moderní formy výroby a podnikání, tak pro vznik nové městské struktury. V případě zachování průmyslového charakteru by mělo být území připraveno pro vyšší kategorii průmyslu, například technologické parky, lehkou výrobu, vývojová centra nebo logistiku s vyšší přidanou hodnotou

a zaměstnaností. Provozy typu vrakovišť a nízkonákladových skladů nelze považovat za funkci, která by měla být v hlavním městě dlouhodobě chráněna.

Alternativně je žádoucí umožnit postupnou transformaci území na smíšenou městskou zástavbu, kombinující bydlení, pracovní příležitosti, služby a občanskou vybavenost. Zástavba by měla směřovat k vytvoření plnohodnotné městské čtvrti s jasnou uliční strukturou, aktivním parterem a výškovou hladinou přibližně 4 až 5 nadzemních podlaží, případně více podle polohy uvnitř území a návaznosti na okolní strukturu.

Stabilizace vrakovišť, odstavných ploch a skladů nejnižší kategorie v době, kdy Praha čelí nedostatku kvalitních pracovních míst, moderních výrobních ploch i dostupného bydlení, představuje rezignaci na odpovědnou územní politiku. Každé takto rozsáhlé území v Praze by mělo být využíváno způsobem, který městu přináší skutečnou hodnotu, ať už ekonomickou, sociální nebo urbanistickou. Současné využití Malešic nesplňuje ani jedno z těchto kritérií.

Žádám proto o přehodnocení současného vymezení průmyslové oblasti Malešice a o její zařazení mezi transformační plochy s odpovídajícími regulativy, které umožní její postupnou přeměnu na kvalitní, produktivní a městotvorné území.

Odůvodnění

V Metropolitním plánu by měla být rozsáhlá průmyslová oblast Malešice vymezena jako transformační území, nikoli jako území stabilizované. Stávající zařazení neodpovídá reálnému využití lokality ani jejímu urbanistickému, ekonomickému a dopravnímu potenciálu. Současné funkční využití je v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje města a efektivního nakládání s územím.

V současnosti je území využíváno převážně jako vrakoviště, plochy pro odstavení vozidel, sklady nejnižší kategorie, autobazary, autoservisy a další nízkointenzivní provozy. Převládá zde extenzivní zástavba s rozsáhlými zpevněnými plochami, minimální stavební hodnotou a zanedbatelným počtem pracovních míst. Jedná se o jeden z nejméně hodnotných typů průmyslového využití, který městu nepřináší téměř žádnou ekonomickou ani společenskou přidanou hodnotu.

Lokalita má přitom velmi dobrou dopravní dostupnost a nachází se v širších vazbách na významné městské komunikace a obytné čtvrti v okolí. Tento potenciál je v současnosti využíván pro nejméně produktivní a urbanisticky nejméně vhodné funkce. Současný stav navíc negativně ovlivňuje kvalitu prostředí v přilehlých obytných územích a přispívá k celkové degradaci této části města. Zachování

tohoto charakteru formou stabilizace území znamená dlouhodobé zablokování jeho možné transformace a zkvalitnění.

Území má přitom výrazný rozvojový potenciál jak pro moderní formy výroby a podnikání, tak pro vznik nové městské struktury. V případě zachování průmyslového charakteru by mělo být území připraveno pro vyšší kategorii průmyslu, například technologické parky, lehkou výrobu, vývojová centra nebo logistiku s vyšší přidanou hodnotou a zaměstnaností. Provozy typu vrakovišť a nízkonákladových skladů nelze považovat za funkci, která by měla být v hlavním městě dlouhodobě chráněna.

Alternativně je žádoucí umožnit postupnou transformaci území na smíšenou městskou zástavbu, kombinující bydlení, pracovní příležitosti, služby a občanskou vybavenost. Zástavba by měla směřovat k vytvoření plnohodnotné městské čtvrti s jasnou uliční strukturou, aktivním parterem a výškovou hladinou přibližně 4 až 5 nadzemních podlaží, případně více podle polohy uvnitř území a návaznosti na okolní strukturu.

Stabilizace vrakovišť, odstavných ploch a skladů nejnižší kategorie v době, kdy Praha čelí nedostatku kvalitních pracovních míst, moderních výrobních ploch i dostupného bydlení, představuje rezignaci na odpovědnou územní politiku. Každé takto rozsáhlé území v Praze by mělo být využíváno způsobem, který městu přináší skutečnou hodnotu, ať už ekonomickou, sociální nebo urbanistickou. Současné využití Malešic nesplňuje ani jedno z těchto kritérií.

Žádám proto o přehodnocení současného vymezení průmyslové oblasti Malešice a o její zařazení mezi transformační plochy s odpovídajícími regulativy, které umožní její postupnou přeměnu na kvalitní, produktivní a městotvorné území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Dotčené území nebude vymezeno jako transformační. Regulativy Metropolitního plánu chrání zastavitelné produkční lokality a umožňují přeměnu stávajících průmyslových areálů na modernější průmyslově-technologické provozy.

Metropolitní plán dotčené území vymezuje jako součást převážně zastavitelných, stabilizovaných, produkčních lokalit se strukturou areálů produkce – velkou část stávajících produkčních areálů v dotčeném území Metropolitní plán zařazuje do stabilizovaného území, protože se zde nepředpokládá výrazná změna charakteru území. Menší část je vymezena jako součást zastavitelné, rozvojové,

produkční lokality se strukturou areálů produkce (627 / Areály Jahodnice) a zastavitelné, transformační, produkční lokality se strukturou areálů produkce (637 / Technologický park Malešice). V části dotčeného území, při ul. Černokostelecké, vymezuje na základě výsledků projednání Metropolitní plán zastavitelnou, transformační, obytnou lokalitu Na Homoli se strukturou heterogenní, v kontinuitě dosavadního ÚP SÚ.

Regulativy Metropolitního plánu v tomto území směřují k flexibilnějšímu využití území. Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4). V lokalitách areálů produkce a komerční vybavenosti Metropolitní plán připouští navýšení maximálního počtu RNP, čímž podporuje budoucí rozvoj, inovace a umožňuje přizpůsobení specifickým provozům. Ve všech případech je však nutné brát ohled na charakter území.

Připomínka

ID 3026748

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 7 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Odůvodnění

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3026749

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 8 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Odůvodnění

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3026750

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 9 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Odůvodnění

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3026751

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 10 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Odůvodnění

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3026752

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 11 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Odůvodnění

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3026753

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 12 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Odůvodnění

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3026754

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 13 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Odůvodnění

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3026755

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 14 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Odůvodnění

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3026756

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1165

Podatel | **NEVORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW7L

Identifikátor podání Portálu Pražana | ay9jiyxb

Lokalita | 697, 901, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 15 / Připomínka

Vyjádření

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejvýkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Odůvodnění

Navrhuji zavést automatický upzoning v okruhu 500 metrů od všech stávajících i plánovaných stanic metra, železnice a zastávek páteřních tramvajových linek. V tomto území by měla být automaticky umožněna vyšší intenzita zástavby oproti současnému stavu, zejména minimální výšková hladina 5 až 6 podlaží, vyšší hustota obyvatel, možnost nástaveb a přístaveb a automatické povolení smíšeného využití včetně služeb a vybavenosti v parteru.

Opatření by se vztahovalo na všechny stanice metra, železniční zastávky a páteřní tramvajové tratě, včetně projektů zakotvených v závazných strategických dokumentech města, s výjimkou památkově chráněných a zvláště chráněných území. Cílem je maximálně využít kapacitní dopravní infrastrukturu, omezit rozlévání města do krajiny a snížit závislost na automobilové dopravě.

Příliš restriktivní územní regulace v okolí stanic vede k tomu, že nejdražší a nejmálo výkonnější infrastruktura obsluhuje nízkopodlažní a málo intenzivní zástavbu, zatímco nová výstavba vzniká na periferii bez adekvátní obslužnosti. Široce pojatý a automatický upzoning zároveň omezuje spekulace s pozemky a vytváří jasná, spravedlivější a předvídatelná pravidla pro rozvoj města.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadovanou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, byly dílčí úpravy v rámci celého řešeného území, zejména pak úprava výpočtu kapacit transformačních a rozvojových ploch, upřesnění vymezení těchto ploch a dílčí úpravy výškové regulace. Nově navrhovaný plošný upzoning v okruhu 500m od stávajících i navrhovaných stanic metra a vlakových nádraží, popř. zastávek páteřních tramvajových linek na území hl. m. Prahy nebyl předmětem úpravy návrhu MPP, jedná se o návrh nové plošné regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP akcentuje dostředný rozvoj, využití vnitřního potenciálu města, a navrhuje značný objem transformačních a rozvojových ploch v místech s kapacitní stávající či navrženou dopravní infrastrukturou, zejména kolejovou. Automatický plošný režim bez ohledu na charakter lokality, typ struktury, stabilitu a cílový charakter by byl v rozporu se strukturálním pojetím MPP a principem diferencované regulace.

V MPP se intenzita využití území zvyšuje především v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou, viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění – 9.10.16 Ilustrace stávajícího indexu využití lokalit, 9.10.19 Ilustrace návrhového indexu využití lokalit.

Nad rámec již v návrhu MPP vymezených transformačních a rozvojových ploch v místech s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou (tzn. zejména v okolí navržených stanic metra, železničních zastávek, popř. podél páteřních tramvajových tratí) nebudou další transformační a rozvojové plochy s obytným využitím vymezeny.

Návrhový index využití zastavitelných lokalit ukazuje, že centra s vyšší mírou využití jsou navržena v návaznosti na veřejnou dopravu, převážně v návaznosti na kapacitní kolejovou veřejnou dopravu. Stanice metra, železniční i tramvajové zastávky vyvolávají vysokou koncentraci lidí a dějů a díky tomu má jejich okolí nejlepší předpoklady pro vznik fungujících lokálních center i podle zásad města krátkých vzdáleností.

Připomínka

ID 3026758

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1167

Podatel | **Pavel Brádňan**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYA99O

Identifikátor podání Portálu Pražana | aycdnxqz

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu – dále jen ÚPn) v rámci opakovaného
veřejného projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Vyjádření

Připomínka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy
(Metropolitní plán – dále jen „ÚPn“) v rámci opakovaného veřejného
projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Jako vlastník bytové jednotky č. 1439/31 a spoluvlastník pozemků
parc. č. 1502/218
a 1502/219, které bezprostředně sousedí s rozvojovou plochou č.
414/520/5637 (o výměře 8 020 m², s typem struktury „heterogenní“
a určením „obytná“), vymezenou v rámci lokality 520 / Sídliště Řepy,
uplatňuji tuto připomínku k návrhu ÚPn:

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou
pozemky parc. č. 1502/1 a 1502/242 v katastrálním území Řepy
vedeny jako plochy s rozdílným využitím – „**Izolační zeleň**“ a „**Zeleň
městská krajinná**“ (dále jen FP).

Žádáme, aby i v připravovaném návrhu ÚPn zůstalo využití této
funkční plochy zachováno v obdobném charakteru. Nesouhlasíme
s jejím převedením mezi zastavitelné plochy a navrhuje, aby byla
vymezena jako „**Jiná plocha přírodně blízká**“, zařazená mezi
„**Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím**“.

Odůvodnění

Bytový areál **Obytný soubor Lesopark Motol**, jehož součástí je
uvedená bytová jednotka i přilehlé pozemky, byl zpracován v souladu
s tehdy platným územním plánem hl. m. Prahy. Návrh projektu
zároveň respektoval funkční využití sousedních pozemků 1502/1

a 1502/242, definovaných jako **Izolační zeleň a Zeleň městská krajinná**.

Základním principem urbanistického řešení bylo, aby zeleň uvnitř projektu plynule navazovala na okolní vegetační plochy. Pokud by došlo k přeřazení této části území na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a odpovídajícími koeficienty zastavění a podlažnosti, zásadně by to narušilo původní koncepci. Tím by došlo ke zhoršení kvality životního prostředí nejen pro obyvatele dotčeného projektu, ale i pro širší okolí.

Stávající pás izolační zeleně má výraznou **hygienickou a ochrannou funkci**. Jeho přeměna na zastavitelnou plochu s předpokládanou hustou zástavbou by byla v **rozporu s principy udržitelného rozvoje** a s potřebou chránit obytné prostředí.

Zeleň zde dlouhodobě plní roli **ochranného pásma** mezi ulicí Plzeňská a obytnou částí sídliště. Navíc jde o území se **značným svahem**, nevhodné pro zakládání staveb; výstavba by zde mohla **ohrozit stabilitu okolních objektů**.

Podle dostupných biologických průzkumů se v dané lokalitě – včetně této funkční plochy – vyskytují **zvláště chráněné druhy živočichů**, zejména **slepýš křehký** a **slavík obecný**. Projekt Obytného souboru Lesopark Motol byl mimo jiné schválen s ohledem na zachování a doplnění zelených ploch, které měly kompenzovat zásah do jejich biotopů.

Pokud by se nyní tyto plochy staly rozvojovými a byly zastavěny s vysokou intenzitou, znamenalo by to **zničení stanovišť a hnízdních míst** uvedených chráněných druhů.

Dále je zřejmé, že **severní část rozvojové plochy zasahuje do ochranného pásma lesa**, které ze zákona není určeno k zastavění. To představuje **další nesoulad** současného návrhu ÚPn s principy ochrany přírody a krajiny.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění

pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026759

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1168

Podatel | **MacGregor Pelikánová Radka, JUDr., Ph.D., LL.M.,
advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE1AN

Identifikátor podání Portálu Pražana | ayrkp66g

Lokalita | 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**Odůvodnění:**

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43, 1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažité, rozdíl nivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

Navýšení RPN z 6NP na 8NP by umožnilo anomálii v území. Výšková regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do parku. Niveleta 1NP by tedy byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají 6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží lze ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo navazuje na městský park Parukářka.

Dále žádám o zachování zeleně a výslovné vyloučení jejího masivního vykácení ve svahu za účelem stavby schodiště.

Odůvodnění**Identifikace podatele:****Vymezení území dotčeného připomínkou :**

022 / Ohrada – výšková regulace a 821 / Parukářka – městská parková plocha

Text připomínky:

Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA

Snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN

Odůvodnění:

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43, 1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažité, rozdíl nivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou. Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

Dále žádám o zachování zeleně a výslovné vyloučení jejího masivního vykácení ve svahu za účelem stavby schodiště.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní

podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028149

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1168

Podatel | **MacGregor Pelikánová Radka, JUDr., Ph.D., LL.M.,
advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE18X

Identifikátor podání Portálu Pražana | gnm99usk

Lokalita | 821, 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Vymezení území dotčeného připomínkou :

022 / Ohrada – výšková regulace a 821 / Parukářka – městská
parková plocha

Text připomínky:

Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku
Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 /
PARUKÁŘKA

Odůvodnění:

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43,
1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažité, rozdíl nivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou. Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

Navýšení RPN z 6NP na 8NP by umožnilo anomálii v území. Výšková regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do parku. Niveleta 1NP by tedy byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají 6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží lze ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo navazuje na městský park Parukářka.

Dále žádám o zachování zeleně a výslovné vyloučení jejího masivního vykácení ve svahu za účelem stavby schodiště.

Odůvodnění

Vymezení území dotčeného připomínkou :

022 / Ohrada – výšková regulace a 821 / Parukářka – městská parková plocha

Text připomínky:

Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA

Odůvodnění:

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43, 1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažité, rozdíl nivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou. Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

Dále žádám o zachování zeleně a výslovné vyloučení jejího masivního vykácení ve svahu za účelem stavby schodiště.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako blokova a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy

a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz

usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra

bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3034989

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1168

Podatel | **MacGregor Pelikánová Radka, JUDr., Ph.D., LL.M.,
advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE1AN

Identifikátor podání Portálu Pražana | ayrkp66g

Lokalita | 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | (2/2)

Vyjádření

Snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN

Odůvodnění

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43, 1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažité, rozdíl nivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou. Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

Navýšení RPN z 6NP na 8NP by umožnilo anomálii v území. Výšková regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do parku. Niveleta 1NP by tedy byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají 6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží lze ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo navazuje na městský park Parukářka. Dále žádám o zachování zeleně a výslovné vyloučení jejího masivního vykácení ve svahu za účelem stavby schodiště.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní

podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3034990

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1168

Podatel | **MacGregor Pelikánová Radka, JUDr., Ph.D., LL.M.,
advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE18X

Identifikátor podání Portálu Pražana | gnm99usk

Lokalita | 821, 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | (2/2)

Vyjádření

022 / Ohrada – výšková regulace a 821 / Parukářka – městská
parková plocha

Snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43,
1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Odůvodnění

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43,
1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Navýšení RPN z 6NP na 8NP by umožnilo anomálii v území. Výšková
regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé
ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou
podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce
Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do parku. Niveleta 1NP by tedy
byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají
6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží lze
ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo
navazuje na městský park Parukářka.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase

docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8.

2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP

odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026772

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 921, 598, 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 12) Významná pěší a cyklistická trasa mezi Letňany a Kbely

Vyjádření

Žádáme doplnění významného propojení pro chodce a cyklisty a jeho označení za veřejně prospěšnou stavbu (dle celoměstského systému hlavní cyklotrasa A276), respektive jeho zachování dle stávajícího územního plánu a vydaného územního rozhodnutí.

Odůvodnění

Odstraněním VPS pro komunikaci Nová Toužimská dochází rovněž k vypuštění stezky pro chodce a cyklisty. Na stezku bylo v roce 2007 vydáno územní rozhodnutí a dosud byla právě součástí koridoru vozidlové komunikace. Je žádoucí nechat koridor pouze pro bezmotorovou dopravu. V navazujících úsecích v lesoparku a podél Veselské ulice jsou stezky vybudovány nebo je vlastníkem pozemku město. Pozemek 768/1, k. ú. Letňany je předmětem vleklého soudního sporu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Připomínka požaduje vymezení nové cyklistické trasy v místě, kde MPP doteď cyklotrasu nevymezoval. Metropolitní plán při vymezování cyklotras vychází ze Systému celoměstských cyklotras, které však pro potřeby územního plánu přizpůsobuje dohodám v území a dalším vrstvám územního plánu. Ne všechny trasy jsou proto přebírány v plném rozsahu nebo v totožném vedení.

Předmětnou cyklotrasu není nezbytné vymezit. Metropolitní plán se po prověření odchýlil od dříve sledovaného dopravního řešení a vymezuje koridory v jiné poloze, není tedy účelné v území ve stejné

trase uprostřed pole a bez vazby na okolí fixovat cyklotrasu. Pro vymezení tohoto úseku jako VPS nebyly shledány dostatečné důvody, protože cyklotrasu lze efektivněji vést v souběhu s komunikacemi. Pokud by se ale v budoucnu ukázalo, že je vhodné realizovat původní trasu, je to v souladu s regulativy MPP možné.

Požadavky na vymezení vybrané cyklistické dopravy jako VPS byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vybrané nejvýznamnější cyklotrasy (např. drážní promenády a trasy podél Vltavy) byly v návrhu MPP vymezeny jako VPS s ohledem na aktuální Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a P.113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky na vymezení pěší prostupnosti jako VPS byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP.

Pěší propojení nejsou v návrhu MPP plošně vymezena, nemají povahu direktivní trasy. Vzhledem k tomu, že dle stavebního zákona jsou veřejně prospěšné stavby exaktně vázány k jednotlivým pozemkům a stavbám, není vymezení pěšího propojení jako veřejně prospěšné stavby v návrhu MPP možné.

Rozlišují se dva typy pěší prostupnosti: a) pěší propojení dvou bodů, které definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení, b) pěší napojení, které definuje polohu výchozího bodu pěšího propojení a jeho předpokládaný směr. V obou případech je vymezení flexibilní a pevná trasa není fixována, není tedy vhodné zavádět vymezení v rámci VPS.

Pořizovatel konstatuje, že návrh MPP jde i tak výrazně více vstříc požadavkům podatele, než jaký stav platí dle současného ÚP SÚ, který pěší prostupnost téměř nevymezuje.

Pořizovatel dále uvádí, že pěší prostupnost je možné realizovat, i pokud není návrhem MPP přímo vymezena. Dále je třeba zmínit, že v návrhu MPP zároveň existují "vybrané stavby pro bezmotorovou dopravu" v rámci dopravní infrastruktury, tj. důležité lávky a podchody, a z nich ty nejdůležitější vymezeny jako VPS v návrhu MPP jsou. Dále podrobněji viz příloha P.189 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026763

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 403, 162, 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 3) Přejít z nízko a vysokopodlažní zástavbou

Vyjádření

Nové čtvrti v Letňanech mají mít výškovou hladinu povětšinou 12 nadzemních podlaží. Požadujeme, aby plánovaná vysokopodlažní zástavba v sousedství stávajících obytných domů byla oddělena zeleným pásem v šíři nejméně 50 metrů a výstavba ve výši 12 nadzemních podlaží byla od stávající zástavby oddělena nižšími domy.

To se týká zejména rodinných domů v kolonce u Avie, všech rodinných domů u areálu Avie Letňany, bytových domů v Tupolevově ulici, zejména v areálu Rezidence Tupolevova.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším staveništem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V předmětném území se nenachází žádný čtverec výškové regulace s maximálním počtem RNP pro zástavbu 12. Některým plochám je přiřazena hladina věží RNP 12, která umožňuje pouze pro část

zástavby v dané ploše navýšit maximální počet RNP určený rozmezím podlažnosti. V krycím listu lokality je stanoven podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží.

Regulace v MPP naplňuje požadavky v připomínce. Severní část lokality 180, kde se nachází rodinné domy, je od transformační lokality 162 oddělena lokalitním parkem. V těsné návaznosti na stabilizované území s rodinnými domy na západě lokality 162 se nachází plochy s výškovou regulací 4RNP.

MPP na území Letňan plošně vymezuje řadu parků různé hierarchie a nestavební rozvojové plochy s cílovým charakterem parku. V oblastech nových struktur je požadavek na umístění zeleně stanoven parametricky. Většina rozvojových a transformačních ploch jsou podmíněny uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky např. na vymezení parků konkrétně stanoveny.

Rozsah rozvojové plochy 414/505/5792 je vymezen v souladu s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3036, která ve svém návrhu explicitně neodděluje areál Rezidence Tupolevova od rozvojové plochy pomocí pásu zeleně, naopak má na stávající zástavbu přirozeně navázat a vytvářet tak funkční celek. Lze však předpokládat, že případná zástavba v rámci rozvojové plochy bude oddělena od ulice Tupolevova, a to z důvodu vedení sítí technické infrastruktury, jejichž ochranná pásma je nutné respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na

předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3026769

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 9) Zvětšení centrálního parku v nové čtvrti Avia Letňany

Vyjádření

Připomínka ke krycímu listu lokality 162

Obsah připomínky:

Požadujeme zvětšit centrální park (respektive jeden z parků) nové čtvrti v areálu Avia Letňany nejméně na sedm hektarů.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

V rámci lokality je třeba vytvořit větší plochu hodnotné zeleně s rekreační a komunitní funkcí významného veřejného prostranství.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace odpovídá kontinuitě ÚP SÚ a jeho pořizovanými změnami. Podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenost je pro lokalitu stanoven převážně parametrickou regulací. Návrh Metropolitního plánu vychází z podrobnějšího prověření

v pořizované změně ÚP SÚ Z 2808, pro kterou byla zpracována urbanistická studie. Navržené plochy městských parků byly prověřeny v širších souvislostech, podrobnějším měřítku a se zohledněním relevantních podkladů.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3026761

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azp4gm

Lokalita | 085, 700, 505, 080, 180, 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1) Polovina zeleně v nových čtvrtích

Vyjádření

Připomínka ke krycím listům všech lokalit zasahujících do k. ú.
Letňany 085, 700, **505**, 080, 180, 162

V souladu s koncepcí stabilizovaného území původního letňanského sídliště požadujeme, aby v nových čtvrtích byla zachována polovina zeleně.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V předmětných lokalitách je minimální podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven převážně parametrickými regulativy. Způsob regulace je podrobněji popsán v článku 77 textové části MPP. V plochách, které nejsou regulované parametricky jsou požadavky na uliční prostranství, městské parky a občanskou vybavenost vymezeny bodovými značkami, a to na základě podrobnějšího prověření v územních nebo urbanistických

studiích, které byly pro lokality zpracovány. Dále uvádíme, že většina těchto ploch je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou konkrétní požadavky závazně ukotveny.

Metropolitní plán nepracuje s pojmem nebo regulativem zeleň, nicméně v rámci předmětné oblasti vymezuje požadavky na městské parky a nestavební plochy. Plošně vymezuje řadu parku různé hierarchie případně nestavební rozvojové plochy s cílovým charakterem parku. U převážné části předmětných lokalit jsou vymezeny transformační a rozvojové plochy v oblastech nových struktur, kde jsou požadavky na veřejná prostranství (minimální podíl uliční prostranství a podíl městských parků a na veřejnou vybavenost) stanoveny procentem plochy, nikoliv grafickým vyznačením. Požadavky na plochy městských parků byly koordinovány s ÚP SÚ a jeho pořizovanými změnami. Pro budoucí charakter zástavby jsou pak v rámci TR ploch stanoveny regulativy jako je struktura, výšková regulace, regulované množství HPP.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Metropolitní plán nikterak nebrání realizaci parků, zahrad a dalších přírodních nebo nestavebních ploch v rámci navržených rozvojových i transformačních území. V rámci transformačních a rozvojových ploch je možné umísťovat parkové plochy a systematicky zkvalitňovat uliční prostor i veřejná prostranství.

Koncepce otevřené krajiny, městské přírody a zelené infrastruktury pro celé území Prahy je dále obsažena v textové a grafické části kapitoly 9 odůvodnění. Případné vlivy konkrétních záměrů na životní prostředí budou posuzovány v podrobnějším měřítku v rámci dokumentací SEA a navazujících řízení.

Lokalita 080/Nové Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3842, pro kterou je zároveň pořizován podrobnější územně plánovací podklad v podobě Územní studie VRÚ Letňany-Kbely. Jedná se převážně o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Územní studie, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území, dále podrobněji reguluje území na jednotlivé stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství – tedy stanovuje požadavky na městské parky. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 085/Terminál Sever – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3742, která je zároveň prověřována podrobnější urbanistickou studií Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Jedná se o lokalitu s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovující současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu. Požadavek na zachování tak vysokého podílu „zeleně“ jde v tomto případě proti efektivnímu využívání infrastruktury a požadavků a udržitelný rozvoj. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 162/Avia Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 2808, která je zároveň prověřována podrobnější urbanistickou studií Avia Letňany (Jakub Cigler architekti s.r.o.). Urbanistická studie předkládá budoucí koncepční řešení území celé lokality. Studie navrhuje doplnění zástavby včetně řešení dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a vegetačních ploch při zachování ploch pro veřejné vybavení a školní areál. V návrhu MPP se jedná se o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 180/U Letňanského lesoparku – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3579. Požadavek na doplnění parku je v rozporu s kontinuitou pořizované změny ÚP SÚ.

Lokalita 505/ Sídliště Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3036. Jedná se o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Celá plocha je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 700/Areály Letňany – V rozvojové ploše s produkčním areálem je na rámec kontinuity s ÚP SÚ vymezen lokalitní park větší rozlohy.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla

OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3026770

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 144, 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 10) Ochrana místního parku Rokycanská

Vyjádření

Připomínka ke krycímu listu lokality 144 a grafické části

Obsah připomínky:

Požadujeme zachovat zeleň ve vnitrobloku Rokycanská. V lokalitě označit jako místní park.

Takto požadujeme rovněž zachování psi louky v Příborské ulici nově v lokalitě 505, které není označena jako park ve volné zástavbě.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Severní označená plocha zůstala mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nezměněna. Nejedná se tedy o měněnou část a z procesních důvodů požadavku není možné vyhovět.

V jižní označené ploše pořizovatel zhodnotil požadavek podatele a vymezení parku ve volné zástavbě vyhodnotil jako neodůvodněné, neboť se jedná o plochu mezi dvěma areály, která není součástí kompozice sídliště. S ohledem na aktuální právní stav daný platným územním plánem, tedy zastavitelnou plochu smíšenou pořizovatel plochu vymezil jako plochu k zastavění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek

byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026771

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 085, 700, 505, 080, 180, 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 11) Podmiňující stavby pro školství a zdravotnictví v nových čtvrtích

Vyjádření

Připomínka ke krycím listům všech lokalit zasahujících do k. ú.
Letňany 085, 700, **505**, 080, 180, 162

Každá nová čtvrť by měla mít vyznačenou plochu nebo určenou podmiňující stavbu pro školské a zdravotnické zařízení.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V předmětných lokalitách je minimální podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven převážně parametrickými regulativy. Způsob regulace je podrobněji popsán v článku 77 textové části MPP. V plochách, které nejsou regulované parametricky jsou požadavky na uliční prostranství, městské parky a občanskou vybavenost vymezeny bodovými značkami, a to na základě podrobnějšího prověření v územních nebo urbanistických

studiích, které byly pro lokality zpracovány. Dále uvádíme, že většina těchto ploch je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou konkrétní požadavky závazně ukotveny.

Návrh MPP stanovuje nároky pro občanskou vybavenost mnoha různými způsoby:

V lokalitě 505 / Sídliště Letňany je vymezena oblast nových struktur P102 s minimálním podílem ploch pro občanskou vybavenost $OV_{min} = 12\%$, v lokalitě 080 / Nové Letňany je vymezena oblast nových struktur P121 s minimálním podílem ploch pro občanskou vybavenost $OV_{min} = 15\%$; v lokalitě 085/Terminál Sever je vymezena bodová značka s označením 800/085/1596 pro občanskou vybavenost s minimální rozlohou 15000 m²; v lokalitě 162/Avia Letňany je vymezena plocha pro občanskou vybavenost s označením 800/162/2324 o rozloze 41564 m² a oblast nových struktur P134 s minimálním podílem ploch pro občanskou vybavenost $OV_{min} = 2\%$; v lokalitě 180/U Letňanského lesoparku je vymezena plocha s označením 800/180/2118 o rozloze 1342 m² pro občanskou vybavenost, plocha s označením 800/180/2126 o rozloze 11970 m² pro občanskou vybavenost, plocha s označením 800/180/2161 o rozloze 12767 m² pro občanskou a vybavenost bodovou značkou označením 800/180/1505 o minimální rozloze 10000 m²; lokalita 700/Areály Letňany je lokalitou komerční vybavenosti, ve které se nepředpokládá nárůst obyvatel a MPP zde nevymezuje občanskou vybavenost pro konkrétní záměr, nicméně MPP zde umožňuje umístování občanské vybavenosti viz čl. 145 odst. 2.

Rozlišování konkrétních účelů občanské vybavenosti jako školství a zdravotnictví je pod podrobnost MPP a není účelné vzhledem k míře nejistoty s jakou by bylo nutno tyto potřeby v území lokalizovat. Nicméně celkové výměry občanské vybavenosti byly vyhodnoceny z hlediska potřeb pro školství jako více než dostačující (viz kapitola 9 odůvodnění a příloha 09.10.15). Deficit v lokalitě 080/Nové Letňany vychází z prověření na základě pořizované Územní studie VRÚ Letňany-Kbely, která navrhuje umístění základní občanské vybavenosti v podobě nadmístní nemocnice a několika základních a mateřských škol. Sousední lokalita 505/Sídliště Letňany má kalkulovaný výraznější přebytek a v širším kontextu mají území městských částí Praha 9 a Praha 18 dostatek ploch pro občanskou vybavenost, indikovaný lokální deficit tak může být tedy vyrovnán v rámci širšího území.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost občanskou vybaveností. Tento nástroj nebyl užíván ani v platném plánu. S ohledem na praktickou nemožnost prokázat (na rozdíl od dopravní nebo technické infrastruktury) přímou nezbytnost stavby občanské vybavenosti pro fungování výstavby v dané ploše, neboť veřejná vybavenost zpravidla obsluhuje potřeby obyvatelstva v širší spádové oblasti. Území HMP je z pohledu občanské vybavenosti tak

komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu byl nástroj podmíněnosti ploch vybaveností vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

V případě nadřazené veřejné vybavenosti vymezuje dostatečné množství ploch pro realizaci záměrů vybavenosti včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Dále podrobněji viz příloha P.192 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3026762

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 505, 144

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 2) Nesouhlas se zahušťováním stabilizované zástavby

Vyjádření

Připomínka ke krycímu listu lokality **505** a 144 a k výškové hladině v Jančově ulici

Připomínka:

Nesouhlasíme s dalším zahušťováním zástavby uvnitř Letňan a zastavováním vnitrobloků. Požadujeme ochranu zelených ploch uvnitř stávající zástavby. Tam, kde to není možné, požadujeme snížení plánované zástavby na úroveň sousedních domů. To se týká zejména ulic Jančovy, Ivančické, Malkovského, Místecké a Rýmařovské. V Jančově ulici u rodinných domů požadujeme snížení plánované zástavby na dvě nadzemní podlaží a vyznačení místního parku.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším staveništem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Sídlíště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlišť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se

nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Připomínka

ID 3026764

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 085, 700, 505, 080, 180, 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 4) Podmiňující stavby pro novou výstavbu

Vyjádření

Připomínka ke krycím listům všech lokalit zasahujících do k. ú.
Letňany 085, 700, **505**, 080, 180, 162

Obsah připomínky:

V oblasti Letňan má podle propočtů města přibýt asi 70 tisíc nových aut. Jsme si vědomi, že každá nová stavba v Letňanech může přivodit dopravní kolaps. Viděli jsme to na podzim 2025 při uzavírcce Čakovické ulice. Městský i dálniční okruh totiž vede v provizorní trase Kbelskou ulicí. V souladu s dosavadními požadavky městských částí Praha 9, Praha 18, Praha 19 a Čakovice požadujeme zahrnout do územního plánu podmiňující dopravní stavby, bez kterých nelze v Letňanech stavět nové čtvrti.

Jde o dokončení stavby dálničního okruhu (stavba 520), dokončení městského okruhu, stavbu nové tramvajové trati mezi Sídlištěm Dáblice a Vysočany, rekonstrukcí železniční trati se zastávkou na Havraňáku a stavbou Vysočanské radiály. Tyto stavby odlehčí Letňanům od aut.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V reakci na rozsáhlé rozvojové a transformační plochy v Letňanech a Čakovicích vymezuje MPP dostatek návrhových tras veřejné dopravy, včetně nové tramvajové trati k Terminálu sever, vysokorychlostní trat a konvenční železniční trat v jeho prostoru MPP vymezuje dopravní stavbu 622/-/62 Tramvajová trať Hloubětín–Letňany jako územní rezervu navazující na tramvajové tratě směrem na Sídliště Ďáblice a Vysočany. Nové trasování reaguje na očekávaný nárůst počtu obyvatel a potřebu posílení veřejné dopravy. Koridor je dále vymezen v koordinaci se Územní studií VRÚ Letňany-Kbely pro zástavbu Nových Letňan a urbanistickou studií Terminál sever a okolí. Sever.

Stavba Vysočanské radiály 610/-/120 je rovněž vymezena jako územní rezerva, s nutností podrobného technického prověření. MPP i urbanistická studie pro Městský okruh počítají s jejím zapojením v prostoru Balabenky a následným napojením do Průmyslového polokruhu. Východní část Městského okruhu zde plní roli vstupního bodu; Městský okruh již disponuje dokumentací pro územní rozhodnutí. Spolu s Pražským okruhem (stavba 520) a jeho severním doplněním tvoří tyto stavby klíčové prvky nadřazené komunikační síť, na kterou MPP v souladu se ZÚR hl. m. Prahy navazuje. Součástí stavby 630/-/13 Železniční trať Praha–Turnov je rovněž významná přestavba zastávky Praha–Čakovice, která má klíčový význam pro obsluhu transformační plochy Avia Letňany. Modernizace přinese zvýšení kapacity městské železnice a posílí nabídku veřejné dopravy v území.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný

průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Připomínka

ID 3026765

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 085, 700, 505, 080, 180, 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 5) Odstranění bariér pro chodce a cyklisty

Vyjádření

Připomínka ke krycím listům všech lokalit zasahujících do k. ú.
Letňany 085, 700, **505**, 080, 180, 162

Obsah připomínky:

Požadujeme, aby do okolí Letňan vedly lávky pro chodce a cyklisty a byly označeny jako veřejně prospěšné stavby. Lávky zkrátí cestu do center okolních městských částí i za rekreací.

Jde o lávky z Urubovy ulice přes železnici do Čakovic, lávku přes Kbelskou ulici od Rýmařovské směrem na Střížkov a Sídliště Ďáblice, lávku přes Cínoveckou ulici do Ďáblického háje.

Tato propojení do okolí by měly být podmiňujícími stavbami pro výstavbu v nových čtvrtí.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje mezi Letňany (nejen lokalita 180 U letňanského lesoparku) a Čakovici významné stavby pro bezmotorovou dopravu, konkrétně lávky. Jelikož je stavba 630/-/13 Železniční trať Praha–Turnov vymezena jako veřejně prospěšná stavba (VPS), je zajištění prostupnosti území pomocí lávky vyvolaným požadavkem této nadřazené dopravní infrastruktury. Propojení ulic Rýmařovská a Bešťáková je v Metropolitním plánu řešeno vedením přes stávající a navržená propojení pro pěší a cyklisty, doplněná o potřebné lávky a napojení přes ulice Kbelská a Liberecká.

Krajinné rozhraní vymezené v rámci lokality 928, kde je požadováno přímé propojení, má ze své podstaty podporovat a zlepšovat prostupnost území. Metropolitní plán nevymezuje prostupnost územím jedním nástrojem, ale kombinací více vzájemně provázaných principů a regulativů. Vymezené významné prvky bezmotorové dopravy v MPP představují souvislou nadřazenou síť, kterou je možné doplňovat v souladu s odůvodněním Metropolitního plánu o další stavby a trasy pro pěší a cyklisty, také mimo přímo vymezené prvky, protože bezmotorová doprava se nachází na hranici podrobnosti MPP.

Možnosti prostupnosti směrem do Ďáblického háje jsou rovněž podpořeny krajinným rozhraním, které má dle své definice napomáhat zlepšování průchodnosti krajiny a navazujících městských struktur.

Vymezovat pěší dopravu je mimo podrobnost územního plánu, který ale vytváří předpoklady pro její rozvoj. Pěší doprava je základem pražské mobility a úzce souvisí s vymezením veřejných prostranství, který návrh MPP vymezuje a dostatečně chrání, výrazně nad rámec ÚP SÚ, tj. stávajícího právního stavu. Významná chybějící propojení jsou ve formě pěšího propojení dvou bodů vymezovány přímo, stejně jako koridory pro významné stavby bezmotorové dopravy (konkrétní lávky a podchody pro pěší a cyklisty spojené s překonáním významné bariéry). Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání již byla zároveň celá tato vrstva komplexně prověřena a v případě konkrétních významných návrhů byla doplněna. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky na vymezení vybrané cyklistické dopravy jako VPS byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vybrané nejvýznamnější cyklotrasy (např. drážní promenády a trasy podél Vltavy) byly v návrhu MPP vymezeny jako VPS s ohledem na aktuální Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků

veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a P.113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky na vymezení pěší prostupnosti jako VPS byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP.

Pěší propojení nejsou v návrhu MPP plošně vymezena, nemají povahu direktivní trasy. Vzhledem k tomu, že dle stavebního zákona jsou veřejně prospěšné stavby exaktně vázány k jednotlivým pozemkům a stavbám, není vymezení pěšího propojení jako veřejně prospěšné stavby v návrhu MPP možné.

Rozlišují se dva typy pěší prostupnosti: a) pěší propojení dvou bodů, které definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení, b) pěší napojení, které definuje polohu výchozího bodu pěšího propojení a jeho předpokládaný směr. V obou případech je vymezení flexibilní a pevná trasa není fixována, není tedy vhodné zavádět vymezení v rámci VPS.

Pořizovatel konstatuje, že návrh MPP jde i tak výrazně více vstříc požadavkům podatele, než jaký stav platí dle současného ÚP SÚ, který pěší prostupnost téměř nevymezuje.

Pořizovatel dále uvádí, že pěší prostupnost je možné realizovat, i pokud není návrhem MPP přímo vymezena. Dále je třeba zmínit, že v návrhu MPP zároveň existují "vybrané stavby pro bezmotorovou dopravu" v rámci dopravní infrastruktury, tj. důležité lávky a podchody, a z nich ty nejdůležitější vymezeny jako VPS v návrhu MPP jsou. Dále podrobněji viz příloha P.189 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026766

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 505, 700, 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 6) Zachování VPS pro lokální park ve výstavbě Letňany-západ

Vyjádření

Připomínka ke krycímu listu lokality 505 (pokud to půjde, také ke grafické části, nejlépe zakreslit plochu původní VPS z územního plánu)

Obsah připomínky:

Požadujeme zachovat v novém plánu pokračování lokálního "Parku u OC Letňany" podél Tupolevovy ulice v rozsahu stávající veřejně prospěšné stavby 4/ZP/33.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Rozsah rozvojové plochy 414/505/5792 je vymezen v souladu s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3036, která prověřila potřebu vymezení VPS ve větším detailu. Lze však předpokládat, že případná

zástavba v rámci rozvojové plochy bude oddělena od ulice Tupolevova, a to z důvodu vedení sítí technické infrastruktury, jejichž ochranná pásma je nutné respektovat.

Rozvojová plocha spadá do oblasti nových struktur P102, dle které je požadavek na realizaci parkových ploch stanoven závazným regulativem Metropolitního plánu - parametrickou regulací - která v rozvojové ploše požaduje umístění parku o minimální rozloze 28% z celkové výměry této plochy. Záměr je možné umístit pouze za podmínek uvedených v článku 77 MPP.

Dále uvádíme, že celá plocha je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026767

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 584, 504, 080, 505, 779

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 7) Posun trasy metra E do výhodnější polohy pro obyvatele Letňan

Vyjádření

Připomínka ke grafické části (narovnat přes výstavbu Skanska Nový Prosek mezi stanicí Prosek a Tupolevova)

Obsah připomínky:

Požadujeme posunutí trasy metra E západním směrem s novou stanicí metra na Novém Proseku a vytvoření stavební uzávěry, aby bylo možné trasu budovat povrchově.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje dopravní stavbu 621/-/24 Výhledové tangenciální spojení kolejovou dopravou, jako územní rezervu. Vymezení této trasy vyplynulo z předešlých projednání. Koridor je nutné vnímat jako zvažovanou budoucí možnost, která si ještě musí

projít prověřením trasování formou studie proveditelnosti, kde se nastíní možný technický a realizační průběh. Posouzení geologických podmínek, stability podloží, rizik poddolování, vibrací a případných technických opatření je předmětem navazujících stupňů projektové přípravy, kde jsou tyto aspekty detailně prověřovány na základě inženýrskogeologických průzkumů. Samotné vymezení územní rezervy nemusí znamenat, že se trať zrealizuje v této přesné trase. V pražském prostředí nicméně není možné vymezovat koridory pro metro mimo obydlené území, bylo by to navíc i ekonomicky zcela neodůvodnitelné.

Předpokládáme také, že případná trať metra by byla umístěna v poměrně velké hloubce, hlouběji než Vysočanská radiála vymezená jako koridor územní rezervy dle nadřazené dokumentace. Koridor má přiřazen individuální regulativ, který stanovuje, že vymezením koridoru není zástavba na povrchu ovlivněna: "Koridor je vymezen pro budoucí upřesnění nového kolejového tangenciálního spojení veřejné dopravy. Převážně podzemní vedení trasy, případně vedení veřejným prostranstvím, neomezí umísťování nových nebo změny stávajících budov."

Připomínka

ID 3026768

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 928, 504, 505, 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 8) Liniový park a multimodální koridor mezi ulicemi

Bešťáková a Rýmařovská

Vyjádření

Zákres liniového parku dle grafické přílohy modře

Obsah připomínky:

Žádáme úpravu koridoru řešeného bezmotorovými stavbami 640/-/66, 640/-/74 a významnou cyklotrasou 650/-/239 přeložením do přímé severnější polohy v koridoru liniového parku spojujícího ulice Bešťáková a Rýmařovská a žádáme převedení nezbytných lávek do režimu veřejně prospěšných staveb.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Jedná se o koridor nadřazené trasy A 4 v souladu s celoměstským systémem. Trasování je vhodnější a je rovněž vhodné zde ochránit multimodální koridor, který kromě významného pěšího a cyklistického propojení s centrálním parkem sídliště Ďáblice nabídne také liniový park a v části mezi kolektorem ulice Liberecká a ulicí Kbelskou rovněž propojení pro motorovou dopravu pro snížení dopravní zátěže z výstavby Letňany-západ v oblasti Letňan.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje síť návrhových i stávajících cyklotras jako ucelený systém. V kontextu bezmotorové dopravy nabízí plán více možností propojení z Letňan přes Prosek do Ďáblic, přičemž výběr tras je zásadní pro celistvost a funkčnost vymezeného systému. Metropolitní plán striktně nevymezuje všechny cyklistické trasy. Je pro něj klíčové, aby systém cyklotras byl spojitý a měl jasně definovanou páteřní strukturu. Do návrhu proto přebírá především nadřazené a páteřní trasy, avšak v přiměřeně upravené podobě, odpovídající měřítku a charakteru územního plánu. Navrhované lávky jsou v Metropolitního plánu vymezeny jako VPS.

Požadavky na vymezení vybrané cyklistické dopravy jako VPS byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vybrané nejvýznamnější cyklotrasy (např. drážní promenády a trasy podél Vltavy) byly v návrhu MPP vymezeny jako VPS s ohledem na aktuální Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a P.113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky na vymezení pěší prostupnosti jako VPS byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP.

Pěší propojení nejsou v návrhu MPP plošně vymezena, nemají povahu direktivní trasy. Vzhledem k tomu, že dle stavebního zákona jsou veřejně prospěšné stavby exaktně vázány k jednotlivým pozemkům a stavbám, není vymezení pěšího propojení jako veřejně prospěšné stavby v návrhu MPP možné.

Rozlišují se dva typy pěší prostupnosti: a) pěší propojení dvou bodů, které definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení, b) pěší napojení, které definuje polohu výchozího bodu pěšího propojení a jeho předpokládaný směr. V obou případech je vymezení flexibilní a pevná trasa není fixována, není tedy vhodné zavádět vymezení v rámci VPS.

Pořizovatel konstatuje, že návrh MPP jde i tak výrazně více vstříc požadavkům podatele, než jaký stav platí dle současného ÚP SÚ, který pěší prostupnost téměř nevymezuje.

Pořizovatel dále uvádí, že pěší prostupnost je možné realizovat, i pokud není návrhem MPP přímo vymezena. Dále je třeba zmínit, že v návrhu MPP zároveň existují "vybrané stavby pro bezmotorovou dopravu" v rámci dopravní infrastruktury, tj. důležité lávky a podchody, a z nich ty nejdůležitější vymezeny jako VPS v návrhu MPP jsou. Dále podrobněji viz příloha P.189 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3034942

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 505, 144

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

Připomínka ke krycímu listu lokality **505** a 144 a k výškové hladině v Jančově ulici

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 505 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Sídliště Letňany se strukturou modernistickou. Citlivě rozvíjet místa v kontaktu s nízkopodlažní zástavbou. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Letňany je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování a ochrana prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou tři stávající výškové úrovně zástavby (areály vybavenosti, blokové a věžové domy) a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. V jihovýchodní části se nachází rozvojová plocha s hybridní strukturou, která má kopírovat podíl zeleně a parku ve volné zástavbě charakteristického pro letňanské sídliště včetně centrálního parku podél Tupolevovy ulice.“

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 144 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Staré Letňany se strukturou heterogenní. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě v okolí blokových domů. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Staré Letňany je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je ochrana charakteru jednotlivých bloků se zahradami nebo parkem ve volné zástavbě.

Lokalita je zčásti prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách. V rozsáhlé centrální části a podél severního okraje se nachází modernistická zástavba s parky ve volné zástavbě.“

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Sídliště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlišť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně

k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky,

historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správní úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Připomínka

ID 3034945

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 700, 506, 504, 505, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 8) Liniový park a multimodální koridor mezi ulicemi

Bešťáková a Rýmařovská (2/3)

Vyjádření

Požadujeme vytvoření liniového parku mezi ulicemi Rýmařovská v Letňanech a Bešťáková na Střížkově s lávkou přes ulice Kbelská a Liberecká.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Jedná se o koridor nadřazené trasy A 4 v souladu s celoměstským systémem. Trasování je vhodnější a je rovněž vhodné zde ochránit multimodální koridor, který kromě významného pěšího a cyklistického propojení s centrálním parkem sídliště Ďáblice nabídne také liniový park a v části mezi kolektorem ulice Liberecká a ulicí Kbelskou rovněž propojení pro motorovou dopravu pro snížení dopravní zátěže z výstavby Letňany-západ v oblasti Letňan.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Propojení ulic Rýmařovská a Bešťáková je v Metropolitním plánu řešeno vedením přes stávající a navržená propojení pro pěší

a cyklisty, doplněná o potřebné lávky a napojení přes ulice Kbelská a Liberecká. Krajinné rozhraní vymezené v rámci lokality 928, kde je požadováno přímé propojení, má ze své podstaty podporovat a zlepšovat prostupnost území. Metropolitní plán nevymezuje prostupnost území jedním nástrojem, ale kombinací více vzájemně provázaných principů a regulativů. Vymezené významné prvky bezmotorové dopravy v MPP tvoří souvislou nadřazenou síť, kterou lze v souladu s odůvodněním Metropolitního plánu doplňovat o další stavby a trasy pro pěší a cyklisty, i když tyto prvky nejsou v Metropolitním plánu přímo vymezeny.

Připomínka

ID 3034947

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1169

Podatel | **MICHÁLKOVÁ HADWIGER ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | azpdn4gm

Lokalita | 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 8) Liniový park a multimodální koridor mezi ulicemi

Bešťáková a Rýmařovská (3/3)

Vyjádření

Požadujeme umožnění napojení výstavby Letňany-západ s havarijním vjezdem do OCL z kolektoru Liberecké ulice.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Jedná se o koridor nadřazené trasy A 4 v souladu s celoměstským systémem. Trasování je vhodnější a je rovněž vhodné zde ochránit multimodální koridor, který kromě významného pěšího a cyklistického propojení s centrálním parkem sídliště Ďáblice nabídne také liniový park a v části mezi kolektorem ulice Liberecká a ulicí Kbelskou rovněž propojení pro motorovou dopravu pro snížení dopravní zátěže z výstavby Letňany-západ v oblasti Letňan.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V místě MÚK křížení Cínovecká a Veselská, rovněž na severu v MÚK Cínovecká a Kostelecká zabezpečuje MPP dodatečné propojení Ďáblic s Letňany v místě pravděpodobného umístění samotného

multimodálního terminálu VRT komunikace 610/-/19. Připomínkové napojení v tak těsné návaznosti mimoúrovňových křížení se jeví velmi problematické, rovněž v místě terminálu by nebylo k užítu pro novou zástavbu. Dopravní řešení navržené v podrobnosti MPP je dostačující. Metropolitní plán stanovuje podmínky pro zlepšení životního prostředí v oblasti Letňan, navrhuje základní síť prostupnosti, nové parky a obecné regulativy pro zlepšení kvality veřejných prostranství. Významný je i návrh koridorů veřejné dopravy. (připomínka v tomto ohledu není konkrétní, některé z cyklotras načrtnuté ve schváleném Systému cyklotras není možné přímo v MPP vymezit kvůli rozporu s vedením koridorů pro železnici).

Připomínka

ID 3026778

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1173

Podatel | **Mint Investments a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ674Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | b4jixbcn

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | POZITIVNÍ, RESP. AKCEPTAČNÍ PŘIPOMÍNKA K NÁVRHU MPP

Vyjádření

POZITIVNÍ, RESP. AKCEPTAČNÍ PŘIPOMÍNKA K NÁVRHU MPP

Dne 19. 9. 2025 podala společnost Mint Investments a.s., Na příkopě 1096/19, Staré Město, 110 00 Praha 1, (za celou skupinu Mint Group) připomínku/návrh k aktuálnímu návrhu Metropolitního plánu Prahy („MPP“). Podstatou připomínky/návrhu bylo, že aktuální návrh MPP neobsahoval žádné „přechodné ustanovení“, resp. ustanovení, které by řešilo problematiku tzv. nedokončených záměrů, a současně návrh na doplnění takového ustanovení do návrhu MPP.

Společnost Mint Investments a.s. (za celou skupinu Mint Group) velmi pozitivně hodnotí, že do nyní připomínkované verze návrhu MPP bylo požadované „přechodné ustanovení“ (*de iure regulativ*) doplněno jako čl. 167, a nyní je tedy problematika nedokončených záměrů v návrhu MPP vhodným způsobem řešena.

Odůvodnění

Odůvodnění akceptační připomínky k návrhu MPP:

Pokud by MPP neobsahoval úpravu problematiky tzv. nedokončených záměrů, musel by stavební úřad při povolování záměrů po nabytí účinnosti MPP aplikovat MPP i na záměry, o nichž je vedeno povolovací řízení často již několik let dle dosavadního Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Změna územně plánovací dokumentace v průběhu povolovacích řízení přitom může velmi negativně zasáhnout do právní jistoty a legitimního očekávání stavebníků, kteří záměr naplánovali, projektovali, finančně zajistili a zahájili jeho povolování dle aktuálně platných pravidel. To by ve svém důsledku mohlo zásadním způsobem poškodit společensky

žádoucí výstavbu v Praze na několik let. Proto je zařazení „přechodného ustanovení“, které zajistí právní jistotu a stabilitu výstavby, vhodným řešením.

Nové ustanovení čl. 167 MPP – „přechodné ustanovení“ (*de iure* regulativ) - zajistí, že tzv. nedokončené záměry, tj. záměry, u nichž bylo zahájeno povolovací řízení před nabytím účinnosti MPP, avšak nebylo k tomuto datu dokončeno, se považují za přípustné dle MPP, pokud byly přípustné dle dosavadního Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Toto řešení umožní zachovat kontinuitu a legitimní očekávání v rámci plánování a povolování záměrů na území Hlavního města Prahy.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026782

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1177

Podatel | **HESS LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVBJB

Identifikátor podání Portálu Pražana | b5tzw243

Lokalita | 156, 157, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – požadavek na snížení počtu nadzemních podlaží navrhované zástavby

Vyjádření

Vážené dámy, vážení pánové,

v rámci projednávání návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy
uplatňuji následující připomínku k lokalitě 411/157 – Nový Hloubětín:

Na základě posouzení navrhované výškové regulace zástavby v dotčené lokalitě žádám o revizi maximálního počtu nadzemních podlaží, a to s cílem jeho snížení na hodnoty uvedené ve verzi Metropolitního plánu z roku 2022. Nově navržená výšková hladina v připomínkované části města neodpovídá charakteru stávající urbanistické struktury, narušuje měřítko okolní zástavby a může mít negativní dopad na kvalitu veřejného prostoru, mikroklima i celkovou obytnou hodnotu území.

Konkrétně požadují:

- Snížení maximálního počtu nadzemních podlaží v lokalitě 411/157 s převážně nízkopodlažní zástavbou na maximálně 6 pater, jak bylo uvedeno v Metropolitním plánu 2022.
- Zohlednění výškové hladiny stávající okolní zástavby při stanovování regulativů pro uvedenou lokalitu.
- Zohlednění skutečnosti, že plánovaná výstavba se nachází v bezprostřední blízkosti vodního toku Rokytky.
- Posouzení kapacitních možností parkovacích míst a dopravní zátěže navazujících komunikací.

- Vyhodnocení negativních dopadů z hlediska světelných a tepelných podmínek na stávající zástavbu.
- Doplnění odůvodnění výškové regulace v textové části plánu, včetně posouzení vlivů na krajinný ráz, stávající obytnou zástavbu, výhledové osy a veřejnou infrastrukturu.

Odůvodnění

Udržitelný rozvoj města musí respektovat nejen kapacitní požadavky, ale i kvalitativní aspekty prostředí. Nadměrná výšková zástavba bez vazby na kontext může vést k degradaci urbanistických hodnot, zvýšení dopravní zátěže a snížení komfortu obyvatel.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v transformační ploše 411/157/2484 je navržena s ohledem na právní kontinuitu ÚP SÚ se shodnou kapacitou hrubých podlažních ploch ($KPP=2,0$), kterou garantuje ÚP SÚ. Navržená výšková regulace odpovídá kódu v ploše s rozdílným způsobem využití SV-G.

Vzhledem k legitimnímu očekávání vlastníka pozemku je navrženo výškové uspořádání umožňující variabilitu řešení. Podrobnější výšková regulace na jednotlivé objekty je stanovena v pořizované Územní studii Vysočany, která bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Předmětná plocha je zatížena nadmístní významným nadzemním vedením elektrické energie a navržené výškové uspořádání reflektuje variabilitu pro prostorové uspořádání zástavby.

Dále uvádíme, že v rámci vážení soukromého a veřejného zájmu a na základě podrobnějšího prověření v územní studii byla transformační plocha redukována s ohledem na zachování sportovně rekreačního areálu v severní části území a na blízkost přírodního prostoru Rokytky. Dalším omezením využití pozemku v podobě snížení maximální výškové hladiny na 6 RNP by došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv vlastníka.

Navrhovaná výšková regulace v lokalitě 411/157 – Nový Hloubětín byla posouzena, včetně posouzení vlivů na krajinu a krajinný ráz. Na základě provedeného hodnocení nebyly identifikovány takové negativní vlivy, které by odůvodňovaly snížení maximální výšky zástavby. Posouzení prokázalo, že navrhovaná výšková hladina nepředstavuje nepřijatelný zásah do charakteru území ani do

krajinných hodnot, a to ani s ohledem na blízkost vodního toku Rokytky.

Míra konkrétního vlivu zástavby na kvalitu krajinného obrazu se bude ve značné míře odvíjet od architektonického a urbanistického řešení jednotlivých lokalit a staveb, které je předmětem navazujících stupňů přípravy a povolování záměrů. Tyto aspekty nelze na úrovni SEA detailně regulovat.

Dopravní prověření je součástí dopravního modelu, který je zpracován a vyhodnocen v kapitole 9 odůvodnění. Tento model hodnotí zatížení dopravní infrastruktury v měřítku a podrobnosti odpovídající územně plánovací dokumentaci. Další detailní dopravní analýzy přesahující rámec ÚPD nejsou předmětem procesu pořizování a nejsou v jeho rámci prováděny.

Ostatní požadavky uvedené v připomínce jsou pod podrobnost Metropolitního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat

podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské

vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026800

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1181

Podatel | **Zdeněk Kuneš - ZDEMIOS, obchodní služby**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT4TJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | b7bsfnsc

Lokalita | 314, 071, 506, 026, 161, 113

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nutnost zahloubení ulice V Holešovičkách

Vyjádření

Mám zásadní připomínku jako vlastník nemovitosti v ulici V Holešovičkách. Nový metropolitní plán neuvažuje se zahloubením ulice V Holešovičkách a převedením dopravy pod zem z této ulice. Tento záměr byl uvažován již od roku 2006, existovala na to dokumentace, která byla schopna komplexně vyřešit dopravu v této oblasti Prahy 8. Nový metropolitní plán nerespektuje v této své části základní práva občanů na zdraví a zdravé životní prostředí, když oblast v Holešovičkách je silně zatížená hlukem a imisemi škodlivin v ovzduší. Žádám, aby v této části ohledně oblasti ulice V Holešovičkách byl metropolitní plán změněn a bylo do něj závazně stanoveno, že ulice V Holešovičkách bude zahloubena.

Odůvodnění

Situace v ulici V Holešovičkách je neudržitelná, co do hlukové situace. Ve vnějším prostoru ulic a v zahradách domů byly mnohokrát naměřeny nadlimitní hodnoty hluku, tedy více než 60 dB v denní době a více než 50 dB v noční době. O negativních účincích nadměrného hluku na zdraví existuje řada lékařských studií, ale vedení města Prahy nebere na tyto skutečnosti ohled.

Pokud jde o existující imise škodlivin existuje k tomu například materiál Ministerstva životního prostředí ČR „Program zlepšování kvality ovzduší – Aglomerace Praha.“ V tomto materiálu je uvedeno, že lokalita ulice V Holešovičkách patří mezi nejzasaženější místa v Praze, pokud se týká emisí škodlivin jako je NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} a B(a)P. Výpočty uvádějí, že ulice V Holešovičkách je ve všech sledovaných nebezpečných látkách (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, B(a)P) na 1. místě v případě úseků s obytnými domy u silnice a na 4. místě ve

všech měřených lokalitách, když na prvním až třetím místě jsou úseky D1 a Jižní spojky ve velké vzdálenosti od obytných budov.

Existují také závěry nedávného měření NO₂, které bylo prováděno na některých místech v Praze ve spolupráci Českého hydrometeorologického ústavu a spolku Senzorvzduchu, z. s. Z výsledků je zřejmé, že koncentrace škodlivého NO₂ je v ulici V Holešovičkách nejvyšší v celé Praze a je v celém období výrazně nadlimitní ve srovnání se zákonem stanoveným limitem na ochranu zdraví obyvatel, který zprůměrovaný za roční období činí 40 µg/m³.

Speciálně pro znečištění ovzduší oxidem dusíku NO₂ byla zpracována zpráva nazvaná „Znečištění ovzduší z dopravy v ulicích a v blízkosti škol Prahy a Ostravy – měření koncentrací NO₂ pasivními vzorkovači v roce 2024,“ ze dne 5. 3. 2025. Ta konstatuje mimo jiné, že v Praze byly na 11 dopravních lokalitách ze 17 měřených naměřeny průměrné roční koncentrace NO₂ překračující imisní limit 40 µg/m³. Pro ulici V Holešovičkách je šokující, že měřením ve dvanácti měsících od 27. 2. 2024 do 9. 1. 2025 byly naměřené hodnoty NO₂ v ulici V Holešovičkách velmi nepříznivé a pohybovaly se v rozmezí od 50,2 µg/m³ do 67,8 µg/m³ a průměr naměřených hodnot činil 57,3 µg/m³. Ani v jenom měsíci během ročního období, ani v jednom konkrétním měření nebyl dodržen limit škodlivin v ovzduší, který je 40 µg/m³, průměrná naměřená hodnota je tedy o 17,3 µg/m³ vyšší než limit.

Na základě všech uvedených dat je naprosto nepochopitelné, že Metropolitní plán neuvažuje zahloubení ulice V Holešovičkách, kde denně projíždí více než 100.000 vozidel. Naopak je uvažováno a v Metropolitním plánu řešeno zahloubení Patočkovy ulice v Praze 6, kde denně projíždí maximálně 40.000 vozidel.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě ulice V Holešovičkách, byly dílčí korekce v místě její trasy (zejména úprava hranice lokalit s obytným využitím, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava ulice V Holešovičkách, a to včetně způsobu jejího vedení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Požadavek na snížení dopravního zatížení a humanizaci městské třídy V Holešovičkách je relevantní, ale kvalitativní změny lze dosáhnout pouze realizací souvisejících veřejně prospěšných staveb a dalších dopravních opatření v rámci dopravní politiky města v souladu s nadřazenou dokumentací.

Není žádnou objektivní povinností plánu nabízet řešení všech podobných situací prostředky, které jsou v kompetenci a působnosti územně plánovací dokumentace nebo dovozovat, že zrovna vybrané technické opatření (zmiňován je tunel) je objektivně nejlepším a jediným možným řešením, aniž by byly známy a vyhodnoceny důsledky mimo rozsah takové stavby. Dle čl. 118 Metropolitní plán graficky rozlišuje koridory pro komunikace vedené na povrchu a pro komunikace vedené v tunelu, resp. komunikace zakryté. Toto rozlišení označuje závazný minimální rozsah podpovrchových úseků. Části komunikací mohou být realizovány jako podpovrchové,

případně stávající komunikace mohou být zakrývány i bez přímého vymezení Metropolitním plánem. Výhledové zakrytí ulice V Holešovičkách je tedy z pohledu regulativů MPP přípustné, přestože se nejedná o v současnosti preferované a technicky prověřené řešení.

Výsledky více v nedávné době zpracovaných studií nepotvrdili vhodnost sledovat alternativní řešení Městskému okruhu, doplnění dalšího tunelu k aktuálně sledovanému tunelu pod Bílou skálou a k Libeňské spojnici není jednoduše technicky realizovatelné. Metropolitní plán respektuje řešení zakotvené v nadřazené dokumentaci a vymezuje koridor Městského okruhu, který odpovídá dokumentaci pro územní rozhodnutí. Ulice V Holešovičkách je vymezena jako stávající dopravně významná komunikace a zároveň veřejné prostranství, třída metropolitní úrovně. Toto vymezení umožňuje a předjímá postupnou kultivaci podoby ulice a navazujících veřejných prostranství, nicméně konkrétní dopravní opatření na komunikacích je mimo podrobnost územního plánu. Posouzení přípustnosti, vhodnosti a účelnosti požadovaného řešení je tedy v obdobných situacích v kompetenci příslušných úřadů i samosprávy města.

Dopady dopravní koncepce MPP na životní prostředí byly komplexně a podrobně prověřeny v rámci VVURÚ.

Vymezení koridorů není možné bez kontextu porovnávat mezi sebou, kapacity komunikací nejsou jediným argumentem pro jejich vedení v tunelu. Vymezení Břevnovské radiály v tunelu (pod Patočkovou ulicí) vyplývá z nadřazené dokumentace a bylo potvrzeno v rámci projednání. Vymezení koridoru v tomto případě umožňuje terénní konfigurace, technická realizovatelnost, specifická poloha ve městě, ale důležitý je také fakt, že se jedná o dlouhodobě sledovaný a projekčně prověřený záměr. Na území Prahy je nicméně možné nalézt více příkladů méně zatížených komunikací v tunelu a více příkladů zatížených komunikací na povrchu - odkaz na jiná místa a jiné koridory není relevantní, vždy se jedná pouze o příklad. Každý prvek nadřazené díle je nutné posuzovat individuálně včetně komplexních dopadů a vztahů.

Připomínka

ID 3026802

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1182

Podatel | **BÍSKOVÁ JAROMÍRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPNDI

Identifikátor podání Portálu Pražana | b7sbp8n6

Lokalita | 393

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Praha Zbraslav Závist - zasíťování lokality

Vyjádření

Dobrý den,

dlouhodobě je slibováno zasíťování lokality Praha (554782) Zbraslav (791733) Závist (voda a kanalizace) na parcelách č. 2993, 3066 a 3040.

Řešíme tuto věc i s MěÚ Zbraslav, s paní starostkou Pavlíkovou a též s p. Ing. xxx z Magistrátu, jehož podmínkou byl odkup či zřízení věcných břemen na přístupovou komunikaci mezi parcelami, což se z velké části již podařilo. Prosíme tedy o pomoc ve smyslu návrhu zasíťování této lokality do nového územního plánu Prahy, což bylo doporučení i od pana Ing. Foglara, ředitele odboru územního plánování.

Děkuji

Odůvodnění

Nedostatek vody ve studnách a vrtech, která ještě k tomu není pitná.

Zlepšení odvodu odpadních vod z území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pro vymezení napojení na centralizovanou síť neexistuje vhodný podklad. Problém napojení oblasti na veřejný vodovod a kanalizaci existuje. Rozvojové oblasti lokality 393/Závist jsou i správcem

vodohospodářské infrastruktury vedeny jako neodkanalizované a nezasobené oblasti (tj. nepřipojené na veřejný vodovod a kanalizaci), kdy možnost napojení je z technického hlediska velmi problematická a i nadále bude částečně řešena na vlastním pozemku nebo napojeními mimo podrobnost územního plánu. Pro případné vymezení nových vedení technické infrastruktury bude potřeba nejprve vyhodnotit možnosti napojení oblasti na vodovod a kanalizaci, a to včetně technického řešení a ekonomického posouzení.

Připomínka

ID 3026801

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1182

Podatel | **BÍSKOVÁ JAROMÍRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPNDI

Identifikátor podání Portálu Pražana | b7sbp8n6

Lokalita | 393

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Praha Zbraslav Závist - změna využití pozemku

Vyjádření

Dobrý den,

žádám o změnu parcely 2974 a 2973 na území Praha (554782) Zbraslav (791733), které jsou vedeny jako zahrada a zastavěná plocha a nádvoří - stavba pro rodinnou rekreaci, na stavební, aby do budoucna bylo možné vybudovat rodinný domek pro trvalé bydlení.

Děkuji

podatel

Odůvodnění

Využití pozemku pro trvalé bydlení

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezena zastavitelná transformační plocha s obytným využitím.

Připomínka

ID 3026803

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1183

Podatel | **MAJEROVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12RS

Identifikátor podání Portálu Pražana | b7shm4zq

Lokalita | 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ?Zachování parku ve volné výstavbě - Chalabalova

Vyjádření

Zachování parku ve volné výstavbě - Chalabalova

Odůvodnění

Souhlasím se zachováním pozemků mezi domy Chalabalova 1610-11 a Chalabalova 1612-13 (parcelní čísla 1165/92, 1165/93 a 1165/25 k.ú. Stodůlky) jako park ve volné výstavbě. Viz usnesení zastupitelstva MČP13 UR 0254/2025 ze dne 09.06.2025, kde MČ nesouhlasí s výstavbou Bytového domu Chalabalova.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3028155

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1183

Podatel | **MAJEROVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12QX

Identifikátor podání Portálu Pražana | gp3irvvf

Lokalita | 522, 217

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Hřiště Chalabalova nemá být stavební blok

Vyjádření

Hřiště Chalabalova nemá být stavební blok

Odůvodnění

V minulé verzi bylo Hřiště Chalabalova (pozemek 1165/37 v k.ú. Stodůlky a okolní) v Metropolitním plánu označeno jako Park ve volné zástavbě, nyní je označeno jako stavební blok.

1. Jedná se o neopodstatněnou změnu, na hřišti žádná stavba není.
2. Všechna okolní podobná hřiště jsou označena jako Park ve volné zástavbě, tato změna tedy byla účelová, týkající se pouze těch pozemků, které patří developerovi Rezidence Výhledy s.r.o., Na Návsí 12, Osnice, 25242 Jesenice.
3. **Městská část Praha 13 nesouhlasí s výstavbou rezidenčního projektu Bytový dům Stodůlky na hřišti Chalabalova , viz usnesení Zastupitelstva Městské části Prahy 13 R 0254/2025 ze dne 09.06.2025 .**
4. Magistrát hl.m. Prahy souhlasil s odkupem / výměnou pozemků na hřišti Chalabalova s developerem (usnesení 26/7ze dne 11.9.2025, příloženo), ale tato neodůvodněná změna na stavební blok může podstatně zdražit nebo znemožnit tuto výměnu.
5. **Změna hřiště na stavební blok jde proti zájmům občanů i města, slouží pouze finančním zájmům developera.**

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití OB-čistě obytné), přičemž jeho poloha (okrajová část lokality s modernistickou strukturou, kdy v urbanistických souvislostech je nutno vnímat tento pozemek společně s pozemky parc. č. 1080/13 a 1086/3 v k. ú. Stodůlky jako součást logické kompoziční skupiny okrajových stavebních bloků), návaznosti na okolní zástavbu a dostupná infrastruktura předurčují jeho využití pro stavební rozvoj.

Veřejná vybavenost (např. hřiště) by měla být primárně umísťována na pozemcích ve vlastnictví hlavního města (případně městské části či jiných subjektů ovládaných hl. městem), které umožňují dlouhodobou správu, údržbu a garantovaný veřejný přístup bez omezení. V rámci lokality je navíc zřejmé, že značná část stávajících veřejně přístupných hřišť je situována právě na pozemcích ve vlastnictví hlavního města, což odpovídá standardní praxi při zajišťování veřejné infrastruktury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As

175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na

rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026810

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1187

Podatel | **STAROSTOVÁ ROMANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLLM

Identifikátor podání Portálu Pražana | b9s7zayv

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nesouhlasím s přeměnou nákupního centra Chrpa na obytný dům s tolika patry, bude to nejvyšší budova v okolí.

Odůvodnění

1. Výrazné zatížení dopravní infrastruktury Realizace stavby povede k významnému zvýšení dopravní zátěže v lokalitě, která již nyní vykazuje problémy s průjezdností a bezpečností. 2. Nedostatek parkovacích míst V současnosti je v oblasti kritický nedostatek parkovacích kapacit. Další zástavba situaci ještě zhorší, což negativně ovlivní obyvatele i návštěvníky.
3. Nedostatečná kapacita školských zařízení V místní mateřské škole a základní škole již nyní chybí volná místa. Nová výstavba zvýší počet obyvatel, aniž by byla zajištěna odpovídající kapacita školských zařízení.
4. Ztráta společenského a sportovního centra Objekt „Chrpa“ v současnosti slouží jako společenské a sportovní centrum sídliště. Po realizaci záměru bude tato funkce zcela ztracena, což negativně ovlivní kvalitu života místních obyvatel. 5. Omezení občanské vybavenosti Po dokončení stavby zůstane v lokalitě pouze jeden obchod s potravinami, což je nedostatečné vzhledem k očekávanému nárůstu počtu obyvatel.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. K ochraně stávajícího komerčního využití objektu je vymezena plocha komerční vybavenosti bez možnosti výstavby bytových domů.

K regulaci výšek v plochách veřejné vybavenosti více viz čl. 103 odst. 3 - V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.

Připomínka

ID 3026811

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1188

Podatel | **TICHÝ LUBOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRDJE9

Identifikátor podání Portálu Pražana | bafad79d

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ulice Jateční - územní rezerva

Vyjádření

Žádám upřesnění, zda je část ulice Jateční (viz zakreslené označení) pouze územní rezervou, tedy že její stávající funkce a stav by se neměly měnit ani rozšiřovat, nebo zda je plánována jako primární trasou náhradního řešení pro tramvajovou trať. Doporučuji tuto informaci v plánu jasně vyznačit, aby nedocházelo k nejasnostem ohledně možného přesunu výstavby tramvaje z ulice Dělnická.

Odůvodnění

Připomínka vychází z obav místních obyvatel, včetně mých, ze zvýšení hladiny hluku a dalších negativních dopadů v případě realizace tramvajové trati v této části ulice.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezena tramvajová trať - územní rezerva.

Připomínka

ID 3026813

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1190

Podatel | **KUŽELOVÁ RADKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPX8

Identifikátor podání Portálu Pražana | bb3sxyqy

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s připomínkou MČ Praha 7

Vyjádření

Souhlasím s návrhem meteopolitního plánu.

Odůvodnění

Nesouhlasím se zásadní připomínkou MČ Praha 7,

Holešovice - prostupnost:

Přidat do výkresů pěší propojení dvou bodů:

1) mezi ulicí Dělnická a U Průhonu napříč blokem.

Jsem vlastníkem podílu na pozemku, kterého se připomínka MČ Praha 7 týká.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP.

Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Připomínka

ID 3027355

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1190

Podatel | **KUŽELOVÁ RADKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS08

Identifikátor podání Portálu Pražana | diw6wt64

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas se zásadní připomínkou MČ Praha 7, Holešovice -
- prostupnost

Vyjádření

Souhlasím s návrhem Metropolitního plánu

OdůvodněníNesouhlasím se zásadní připomínkou MČ Praha 7, Holešovice -
prostupnost

(strana 16 a 17)

Přidat do výkresů pěší propojení dvou bodů

1) mezi ulicí Dělnická a U Průhonu napříč blokem

V tomto místě se nacházel uzavřený areál firmy Astrid, žádné propojení ulic zde nebylo. V současnosti je zde uzavřený soukromý areál Astrid Garden jehož vnitroblok je z větší části využíván jako předzahrádka vlastníků. Záměr i realizace objektu je založena na uzavřeném vnitrobloku, který obyvatelům zajišťuje klid a bezpečnost. MČ zde nemá vyblokované žádné pozemky - otevření areálu pro veřejnost by představovalo zásah do našeho vlastnického práva a znamenalo by bezpečnostní riziko v celém areálu. Tato navrhovaná průchodnost vnitroblokem nemá opodstatnění ani z hlediska logistiky - ulici Dělnickou a U Průhonu propojuje v našem sousedství ulice Argentinská a Osadní.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026818

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1194

Podatel | **NETREFA ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P3G

Identifikátor podání Portálu Pražana | bcaj9x5t

Lokalita | 703, 382, 242, 146

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 pokračování ulice Hřebenová

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Propojení Hřebenová

Přehodnocení uličního propojení (ulice Hřebenová a Nad Helmrovkou), tzn. dvou nezávislých klidných lokalit (stávající objekty podél ulice Hřebenové a stávající výstavba rodinných domů v lokalitě Žebrák). Vybudované uliční propojení bez dalších opatření (např. omezení vjezdu pro rezidenty, zákaz průjezdu apod.) bude sloužit jako objížďka stávajících kapacitnějších komunikací (ulice Kamýcká, popř. Lysolajské údolí). Mělo by být podloženo dopravní studií před vybudováním SOKP, po vybudování SOKP a také s případnou realizací tramvajové trati na Suchdol, která je v MPP také zakreslena.

Dnes jsou obě lokality rezidenční klidné bydlení bez "tranzitní dopravy", uliční propojení svým způsobem dává smysl, hlavně vzhledem k propojení staveb v katastrálním území Lysolaj (lokalita Žebrák), ale mělo by být také řešeno omezení vjezdu/průjezdu.

Odůvodnění

Vybudované uliční propojení bez dalších opatření (např. omezení vjezdu pro rezidenty, zákaz průjezdu apod.) bude sloužit jako objížďka stávajících kapacitnějších komunikací (ulice Kamýcká, popř. Lysolajské údolí).

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Připomínka

ID 3026821

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1194

Podatel | **NETREFA ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P3G

Identifikátor podání Portálu Pražana | bcaj9x5t

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 produkce vs. bydlení

Vyjádření

V rámci "zastavitelné produkční lokality" umožnit jako podmíněně přípustné využití dle stávajícího platného územního plánu - pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.

Odůvodnění

Nejedná se o bydlení v bytových nebo rodinných domech, ale o podporu možnosti umístit v rámci produkčních ploch zaměstnanecké ubytování nebo služební byty, které mohou být např. jako část v rámci administrativní budovy apod...

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání textové části včetně článku čl. 62, se netýkaly možnosti ubytování a služebních bytů, respektive jejich nepřipustění v daných plochách a lokalitách dle požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Požadavek podatele je umožněn navrženým zněním článku 62 odst. 3, a to i přesto, že požadavek není explicitně vyjádřen v článku 62 odstavec 2.

Článek 62 odst. 3 stanovuje, že: "V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality."

Pokud budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nepovedou k závažnému omezení navrženému využití lokality, tak je možné je umístit.

Umožnění umisťování ubytovacích zařízení a služebních bytů navazuje na ÚP SÚ, který v produkčních plochách tyto funkce připouští v režimu podmíněně přípustného využití.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor

samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3026823

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1194

Podatel | **NETREFA ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P3G

Identifikátor podání Portálu Pražana | bcaj9x5t

Lokalita | 907, 872, 125, 213, 832, 778, 328, 604, 517, 087, 609

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 6 metro letiště

Vyjádření

Zakreslit do Metropolitního plánu rozvětvení trasy metra A jako územní rezervu (obdobně jako pokračování Háje-Uhřetěves) - tzn. z Nemocnice Motol směrem přes Bílou horu, Dědinu a Terminál jih na mezinárodní letiště Praha - Letiště Václava Havla.

Odůvodnění

územní rezerva pro napojení letiště na metro

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Koncepce obsluhy letiště je založena na železničním napojení, které je zcela plnohodnotným, kapacitně dostačujícím systémem. Letiště je koncepčně napojeno především prostřednictvím modernizované a nově budované železniční trati Praha – Kladno (630/-/8) s odbočkou na letiště (630/-/51), která umožní přímé a kapacitní spojení s centrem města i širším regionem. Tato trať je chápána jako součást nadřazené dopravní infrastruktury celoměstského a nadregionálního významu. Jako další alternativu MPP vymezuje tramvajovou trať 622/-/4 tramvajová trať Dědinská – Dlouhá Míle – Terminál 3 – Prague Airport Park.

Ostatní lokality jsou obslouženy tramvajovou dopravou a spolupůsobením všech systémů VHD prostřednictvím přestupních uzlů. Řešení navržené MPP je v souladu s nadřazenou dokumentací. Pokračování metra směrem na letiště se dále nesleduje.

Připomínka

ID 3026822

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1194

Podatel | **NETREFA ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P3G

Identifikátor podání Portálu Pražana | bcaj9x5t

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 7 ostatní

Vyjádření

V rámci výkresové dokumentace Metropolitního plánu v některých místech, kde je např. hranice zastavitelného území, hranice lokalit, důležitá komunikace upravit grafické ztvárnění, např. na ulici Kutnohorská jsou vedle sebe všechny tlusté čáry a výkres se stává velmi nečitelným.

Použité barvy na výkrese a v legendě někdy neodpovídají, např. stávající komunikace de facto vypadá jako plánovaná silnice v tunelu (Z03).

Pro lepší přehlednost umožnit ve finální verzi Metropolitního plánu vypínání jednotlivých vrstev legendy nebo zlepšit funkci kliknutí informací o jednotlivých prvcích pro všechny typy dle legendy.

Umožnit bližší zoomování na jednotlivé lokality včetně ztenčování čar a prvků pro lepší čitelnost.

V rámci S03 schéma výškové regulace umožnit zapnout další vrstvy napříč jinými výkresy, které mohou ovlivnit dané RNP čtverce - lokality, kde je možné navýšit RNP, zvyrazněné čtvrtěové a metropolitní ulice, kde je možné navyšovat RNP apod...

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Prohlížeč webová aplikace zpřístupněná veřejnosti není součástí projednávané dokumentace Metropolitního plánu a neslouží jako závazný podklad pro rozhodování orgánů veřejné správy. Jedná se o informativní nástroj, jehož účelem je usnadnit orientaci v návrhu

MPP jeho adresátům, nikoli nahradit jeho oficiální grafickou a textovou část.

Metropolitní plán je jako územní plán zpracováván v měřítku odpovídajícím jeho povaze a právnímu určení (tj. v podrobnosti územního plánu), nikoli regulačního plánu. Z tohoto důvodu nemůže obsahovat ani zobrazovat detail na úrovni jednotlivých pozemků či přesné vedení hranic v měřítku katastrální mapy. Tomu odpovídá i způsob grafického zobrazení, včetně tloušťky čar a šraf, které vyjadřují koncepční vymezení ploch a koridorů, nikoli přesnou parcelaci.

Pro posouzení dopadu návrhu na konkrétní pozemky je rozhodující oficiální návrh MPP, který je v souladu se stavebním zákonem veřejně projednáván a zpřístupněn k nahlížení v zákonem předepsané formě, včetně možnosti jeho kombinace s podklady katastru nemovitostí. Námitky a připomínky je možné uplatnit na základě samotného návrhu Metropolitního plánu.

Skutečnost, že webová aplikace neumožňuje zobrazení v detailu odpovídajícím katastrální mapě, proto nepředstavuje vadu projednání ani důvod pro zpochybnění možnosti uplatnění námitek.

Požadavkem se pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem zabýval a za takovéto doporučení děkuje, nicméně prohlížeč aplikace ani její úpravy nejsou součástí návrhu MPP jakožto projednávaného opatření obecné povahy ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu nelze přímo vyhovět ani přislíbit úpravu. Prohlížeč aplikace usnadňující studium a výklad návrhu MPP je průběžně inovována a rozvíjena. Aplikace je průběžně obohacována o další nástroje a o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech a rozvíjena a optimalizována tak, aby práce s ní byla intuitivní. Veškeré požadavky na informační systém státu, který má zobrazovat vydané a účinné územní plány, tj. Národní geoportál územního plánování, je dále třeba směřovat na MMR.

Připomínka

ID 3026824

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1194

Podatel | **NETREFA ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P3G

Identifikátor podání Portálu Pražana | bcaj9x5t

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 8 ulice v textu

Vyjádření

Lepší grafické zobrazení metropolitních a čtvrtových ulic v grafickém vyjádření, opět jsou lokálně velmi nečitelné a tyto ulice jsou důležité kvůli možnosti navýšení RNP mimo uvedené hodnoty ve výkresech.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Hierarchické zatřídění uličních prostranství je kromě grafického zobrazení možno dohledat v krycím listu příslušné lokality v části 200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ.

Grafika výkresové části byla prověřena a upravena, byla vylepšena čitelnost výkresů. Byla vylepšena prohlížečící aplikace. Aplikace je zároveň dále doplňována o další možnosti a je průběžně vyvíjena.

Připomínka

ID 3026827

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1197

Podatel | **LÁBUS AA - Architektonický ateliér, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JJE

Identifikátor podání Portálu Pražana | bdb98izx

Lokalita | 369, 556, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k navrhované nízké výšce zástavby
v severozápadní části území 369 / Trnkov Z (06) O (S)

Vyjádření

Podáváme připomínku k navrhované výšce zástavby v severozápadní části území 369 / Trnkov Z (06) O (S), kterou navazujeme na dříve uplatňované námítky vlastníka stavebních pozemků 2485, 2487/1, 2487/2 a 2487/5 k výškové regulaci území, podávané při předchozích projednáváních MPP v roce 2018 a 2022. Připomínka i předchozí námítky spočívají v požadavku navýšení výškové regulace této malé části území 369 / Trnkov ze 3, alespoň na 4 podlaží.

Na předmětné pozemky jsme pro vlastníka v roce 2023 zpracovali dle regulačních podmínek stávajícího ÚP architektonickou studii zástavby formou 4 podlažního bytového vila domu, počátkem roku 2024 souhlasně projednanou v Komisi územního rozvoje MČ Prahy 10 a na IPR.

Návrh stavby, navrhované a při projednávání posuzované dle regulativů stávajícího ÚP byl kapacitně limitován především HPP NP stavby, na rozdíl od MPP, kde se stává limitní především výška zástavby pozemků.

V případě, že bychom nepodali žádost o povolení záměru stavby BD na předmětných pozemcích do konce roku 2026, by bylo vhodné pro toto velmi malé a úzké okrajové území, mezi plochami s výškovou regulací v MPP stanovenou na 6 a 4 podlaží, která odpovídá stávající již relaizované 6 podlažní zástavbě BD na jihu a 4 podlažní administrativní či školské zástavbě na východě a západě od pozemků, zajistit jednoznačný výklad výškové regulace MPP. Předpokládáme sice, že by pro stanovení výšky zástavby na hranicích dvou ploch s rozdílnou výškovou regulací byly použita Podrobná pravidla výškové regulace, popsaná v textové části MPP v Článku 102 - Rozhraní a regulace, která z velké části naplňujeme, ale dalšímu rozvoji území by rozhodně prospělo je definovat

jednoznačněji a hlavně v souladu s výškovou regulací staveb v bezprostředním okolí.

Odůvodnění

Uliční prostor úzkého pásu předmětných i několika bezprostředně sousedících pozemků je dnes definován na jihu skupinou 6 podlažích panelových BD a na severu velkými objemy 4 podlažních administrativních a školských budov.

Nastavení výškové regulace tohoto severovýchodního appendixu území pouze na 3 podlažní zástavbu vůbec neodpovídá jeho stávajícímu charakteru lokality, když je nově takto striktně výškově omezena. Návrh MPP zřejmě přebírá výšková regulativa odpovídající starší a drobnější zástavbě v širším okolí, která se však v dané části území téměř neprojevují a budoucí rozvoj několika stavebních pozemků podél severní hrany Jesenické ulice by neměl být tímto neperspektivním regulativem omezován.

Pro explicitní znázornění odůvodnění připomínky nabízíme v příloze zákresy navrhovaného viladfomu na předmětných pozemcích do okolní zástavby.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze umístění komunikačního propojení Bohdalecká - V Korytech, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných

prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Připomínka

ID 3030835

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | **ŠUMBERA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 141 / NA GROŠI

Vyjádření

V transformační ploše 411/141/2138 vyznačit bodem nebo plochou požadavek na veřejné prostranství a veřejnou vybavenost.

Odůvodnění

Potřeba kvalitního urbanistického řešení lokality a veřejné obslužnosti pro místní obyvatele.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , Z_v , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient F, tj. F+.

Výšková regulace byla nastavena v návaznosti na výše uvedené tak, aby umožňovala navržené kapacity. Také byl brán ohled na okolní zástavbu kde se nachází objekty o 5 až 6 nadzemních podlažích.

Výšková regulace byla v rámci celého území Prahy prověřena a upraven v návaznosti na požadavek dotčeného orgánu. Výšková

regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Veřejná vybavenost včetně potřeby veřejných prostranství byla prověřena není v území požadavku vymezena. Toto je i v návaznosti na právní kontinuitu, kde v dosavadním ÚP SÚ není v rozvojové ploše s kódem vymezena plovoucí značka, která by požadovala vymezení veřejné vybavenosti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení

parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň

komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3030836

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | **ŠUMBERA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | článek 167

Vyjádření

Vvypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry).

Odůvodnění

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřípustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepte, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (*ultra vires*). Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní

plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umístění staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030837

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | **ŠUMBERA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | přepracování návrhu MPP

Vyjádření

Přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy

Odůvodnění

Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu - cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení.

Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných ploch pracuje s „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu rozvoje“). CO se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně

posiluje akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezování VPS/VPO. Oproti § 19 starého stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol

doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.).

Návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj.

Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části
odůvodnění.

Připomínka

ID 3030838

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 4 / Připomínka - 1/16

Vyjádření

Přepřevládání textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 5 písm. r

Nesouhlas s nově doplněnou definicí pojmu proluka: Pojem je hmotněprávně již definován zákonem č. 283/2021 Sb. Definice je navíc odlišná od zákonné definice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu je v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a dokončován je podle předešlé právní úpravy, tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Zákon z roku 2006 pojem proluka neupravoval a v pražském prostředí byl definován Pražskými stavebními předpisy. Z důvodu změny stavebního zákona byly stavební předpisy zásadně novelizovány a v rámci koordinace s novým stavebním zákonem byla definice pojmu proluka z Pražských stavebních předpisů vypuštěna. Návrh Metropolitního plánu je však stále dokončován v režimu zákona z roku 2006 a jeho koordinace s novým stavebním zákonem proběhne až v rámci první změny po jeho vydání. Z důvodu kontinuity projednání byly pojmy PSP, které návrh Metropolitního plánu používá a které byly v mezidobí z PSP vypuštěny, přesunuty do definic pojmu návrhu Metropolitního plánu tak, aby se jeho regulace nezměnila.

Pojmy proluka v novém stavebním zákoně a v původních PSP, resp. v návrhu Metropolitního plánu, jsou věcně velmi blízké a dojde k jejich koordinaci, resp. vypuštění pojmu z Metropolitního plánu. Vypuštění bude iniciováno pořizovatelem po nabytí účinnosti Metropolitního plánu v rámci jeho první změny.

Připomínka

ID 3034959

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | **ŠUMBERA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 141 / NA GROŠI (2/2)

Vyjádření

V celé ploše snížit výškovou hladinu z 6 na 4.

Odůvodnění**Dodržení výškové hladiny okolní zástavby.**

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient F, tj. F+.

Výšková regulace byla nastavena v návaznosti na výše uvedené tak, aby umožňovala navržené kapacity. Také byl brán ohled na okolní zástavbu kde se nachází objekty o 5 až 6 nadzemních podlažích.

Výšková regulace byla v rámci celého území Prahy prověřena a upraven v návaznosti na požadavek dotčeného orgánu. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Veřejná vybavenost včetně potřeby veřejných prostranství byla prověřena není v území požadavku vymezena. Toto je i v návaznosti

na právní kontinuitu, kde v dosavadním ÚP SÚ není v rozvojové ploše s kódem vymezena plovoucí značka, která by požadovala vymezení veřejné vybavenosti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat

a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3036998

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 4 / Připomínka - 2/16

Vyjádření

Přepřevádění textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 64/2

Nesouhlas s dalším rozvolněním regulativů v zastavitelné rekreační lokalitě a ploše.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Přijaté řešení vychází z podrobného posouzení potřeby flexibility a zajištění souvisejících funkcí sloužících pro údržbu rekreačních lokalit a ploch. Z hlediska veřejného zájmu byla prověřena rekreační vybavenost jako nezbytně nutná pro zajištění provozu a dlouhodobé udržitelnosti těchto území.

Rozšířené znění reaguje na skutečnost, že současné rekreační a sportovní areály již nelze vnímat izolovaně pouze jako plochy pro volnočasové aktivity, ale jako komplexní funkční celky, jejichž kvalitní fungování je podmíněno existencí doplňkových služeb a odpovídající infrastruktury.

Navržené rozšíření zároveň obsahuje jasné regulační mechanismy, které brání nežádoucímu rozvolnění využití území. Zejména je stanoveno, že doplňkové funkce nesmí významně omezit hlavní využití pro rekreaci a sport, a jejich rozsah je omezen maximálním podílem 30 % plochy záměru. Tím je zajištěno, že primární rekreační

charakter území zůstane zachován a nedojde k jeho nahrazení jinými funkcemi.

Rozšířené znění rovněž navazuje na ÚP SÚ, který v plochách sportu v rámci podmíněně přípustného využití umožňuje obdobné funkce. Zachování této právní kontinuity je klíčové z hlediska právní jistoty a legitimního očekávání vlastníků, kteří při svých záměrech vycházejí z dosavadního regulativu území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém

rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Požizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3036999

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 4 / Připomínka - 3/16

Vyjádření

Přepřipravování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 83/3/c

Nesouhlas s vymezováním nástroje "zastavovací studie" namísto územní studie. Návrh MPP namísto využití zákonem předvídaného nástroje v podobě územní studie vnáší nový instrument, který je bez zákonné opory, a to tzv. "zastavovací studie se souhlasem vlastníků". Další zmatek vytváří pozn. p.č. č. 13, podle které cit: "Za zastavovací studii se souhlasem vlastníků lze považovat i plánovací smlouvu dle § 130 NSZ s obdobným obsahem."

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán nezavádí zastavovací studii se souhlasem vlastníků jako nový nástroj územního plánování ani jako náhradu územní studie. Nejde o opatření obecné povahy ani závazný nástroj územního plánování, ale o podkladový dokument sloužící k prokázání splnění parametrických regulativů v transformačních a rozvojových plochách. Její obsah je v článku 4 písm. m) Textové části MPP jednoznačně vymezen – jde o urbanistickou studii s koordinační situací a se souhlasy všech dotčených vlastníků, městské části a hlavního města, která dokládá dohodu o konkrétním umístění veřejných prostranství, vybavenosti či parků. MPP současně umožňuje prokázat splnění těchto požadavků i prostřednictvím ÚPČP, regulačního plánu nebo územní studie, takže zastavovací studie

představuje pouze alternativní, konsenzuální způsob doložení podmínek.

Zastavovací studie se souhlasem vlastníků je navíc systémově provázána s plánovacími smlouvami podle nového stavebního zákona, jejichž podmíněnost je výslovně upravena (§ 81 odst. 3), přičemž přechodná ustanovení (§ 323 odst. 9 a 10) umožňují jejich využití i u územních plánů pořizovaných podle dosavadní právní úpravy. Zavedení zastavovací studie se souhlasem vlastníků tak není v rozporu s právními předpisy. Zastavovací studie se souhlasem vlastníků ani sama o sobě nezakládá práva ani povinnosti a její význam spočívá pouze v doložení splnění podmínek MPP, které jsou následně posuzovány v řízeních vedených stavebním úřadem. MPP tím zároveň zpřesňuje a transparentně vymezuje postup, který byl u obdobných ploch využíván již v ÚP SÚ, a to od účinnosti změny Z 2832 (OOP č. 55/2018).

Jedná se de facto o obdobu požadavku na zastavovací studii v plochách, ve kterých je umístěna plovoucí značka. Po celou dobu účinnosti této změny, resp. ÚP SÚ jako celku, nebyl nikdy takový regulativ zpochybněn, napaden či nečinil žádné výkladové problémy. Dále podrobněji viz příloha P.223 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3037000

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | **ŠUMBERA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 4 / Připomínka - 4/16

Vyjádření

Přeprocování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 86/3

Požadavek přeprocovat znění. Text "V hranicích stanoveného okolí bodu je možné umístit záměr za podmínky, že požadovaná plocha zcela leží v ploše záměru" je nesrozumitelný.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek byl opětovně prověřen pořizovatelem a zpracovatelem Metropolitního plánu, kteří se shodli, že textace článku není výkladově problematická ani nesrozumitelná. Tuto skutečnost potvrzují i další vyjádření a požadavky uplatněné v rámci projednání. Článek 86 odst. 3 nebude dle názoru pořizovatele vytvářet aplikační problém.

Připomínka

ID 3037001

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 4 / Připomínka - 5/16

Vyjádření

Přepřevádění textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 6/1

Požadavek na aktualizaci data rozhodného pro vymezení zastavěného území. Datum 28.2.2023 je s ohledem na konání opakovaného VP v listopadu 2025 nedůvodně zastaralé. S ohledem na právní jistotu všech dotčených osob je nutné toto datum co nevíce přiblížit současnosti.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Postupem podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Metropolitní plán vymezuje ve správním území Prahy zastavěné území na základě stavu evidovaného v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 včetně (viz článek 6 odst. 1 Textové části MPP). Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno na základě veřejného projednání návrhu MPP pro verzi návrhu MPP projednávanou v opakovaném veřejném projednání. Dále podrobněji viz příloha P.212 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3037002

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | **ŠUMBERA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 4 / Připomínka - 6/16

Vyjádření

Přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

pozn. p.č. 27

Požadavek vypustit tuto poznámku pod čarou. Vymezení poznámky pod čarou je nedůvodné a rozporné s nálezem Ústavního soudu I. ÚS 22/99, podle kterého cit: "Posláním poznámek pod čarou či vysvětlivek je pouhé zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení."

Poznámka je v rozporu, resp. modifikuje znění § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. Předně, MPP nestanoví adekvátní plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu nebyly a nejsou dohodnuté s orgánem ochrany přírody.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Podatel má zájem na vypuštění poznámky pod čarou č. 23 (jako poznámka pod čarou č. 27 označena v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním). Poznámka pod čarou č. 23 zní: „V případě, kdy jsou podmínky dohodnuté s orgánem ochrany přírody dle § 12, odst. 4 zákon č.

114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, se krajinný ráz neposuzuje.“

Jak je uvedeno v textu podání, které se odkazuje na nález Ústavního soudu 22/99, poznámka pod čarou pouze vysvětluje, podle jakého zákona a paragrafu je v problematice krajinného rázu postupováno.

Připomínka

ID 3037003

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 4 / Připomínka - 7/16

Vyjádření

Přepřipravování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

pozn. p.č. č. 36, 38

Požadavek vypustit tuto poznámku pod čarou. Předmětný text patří do odůvodnění, nikoliv poznámky pod čarou.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vypuštění poznámky pod čarou č. 32 a 34 (jako poznámka pod čarou č. 36 a 38 označené v příloze č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP – Textová část s vyznačením změn mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním).

Poznámka pod čarou č. 32 zní: „Těžba nerostných surovin probíhá v následujících územích: lom Řeporyje–Požáry (vápenec k dalšímu zpracování v dobývacím prostoru ID 60108 Řeporyje,), lomy Kosoř–Hvížďalka, Radotín–Špička a Slivenec–Cikánka (vápenec pro výrobu cementu v dobývacím prostoru ID 60005 Zadní Kopanina I., vápenec v dobývacím prostoru ID 60277 Radotín a vápenec pro kamenickou výrobu v dobývacím prostoru ID 60063 Slivenec), lom Zbraslav (břidlice a diabas v dobývacím prostoru ID 70231 Záběhlice (Zbraslav) a kámen pro drcené kamenivo v dobývacím prostoru ID 71025 Zbraslav III. – Jíloviště), lom Zadní Kopanina – Zmrzlík (kameninový jíl v dobývacím prostoru ID 60241 Zadní Kopanina).

Dále je povolena těžba štěrkopísků v dobývacím prostoru ID 71168 Zbraslav IV.“

A poznámka pod čarou č. 34 zní: „Například je v omezené míře v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny primárně pro obnovu historických objektů možná těžba kamene v rámci CHLÚ 52557000 Přední Kopanina dle rozhodnutí OCP MHMP o výjimce ze zákazů v přírodní památce dle § 43 odst. 1 zákona č. 114/1922 Sb., ve znění pozdějších předpisů, č. j. 296968/2023 ze dne 16. 2. 2023 platné pro dotěžení ložiska opuky do roku 2033.“

Uvedené poznámky pod čarou k těžbě nerostných surovin jsou pouze doplňující informací a nemají normativní charakter.

veřejným projednáním). Tato se však nevztahuje k čl. 36 odst. 3, ale k čl. 37 odst. 1 textové části Metropolitního plánu.

Poznámka pod čarou č. 39 zní: „Příkladem mohou být individuální regulativy stanovené pro konkrétní lokalitu, které mají přednost (upřesňují) podmínky obecně stanovené v textové části pro danou lokalitu, obdobně podmínky stanovené pro konkrétní prvek v této lokalitě mají přednost před podmínkami stanovenými pro celou lokalitu.“

Poznámka pod čarou č. 40 zní: „Každá lokalita je doplněna také krycím listem odůvodnění (dále jen „KLO“), který obsahuje doplňkové informace k vymezení lokality a odůvodnění regulativů vázaných na lokalitu, případně definování přírodních a kulturních hodnot a limitů v území. Soubor KLO je přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.“

Věta třetí čl. 36 odst. 3 textové části byla v rámci OVP doplněna z toho důvodu, aby bylo již při čtení textové části výroku předložena systematika Metropolitního plánu, tj. obecnější vymezení v rámci části třetí s konkrétněji vymezenými požadavky v částech čtvrté až osmé. Doplněnou větou není zasaženo do práv vlastníků dotčených nemovitostí, ani se koncepčně nevymyká textové části výroku a odpovídá textové části odůvodnění Metropolitního plánu. Ostatně podatel ani blíže nerozvedl, jak tato věta třetí zasahuje do jeho veřejných subjektivních práv. Věta třetí čl. 36 odst. 3 textové části výroku Metropolitního plánu tak bude zachována.

Podstatu poznámek pod čarou vyložil Ústavní soud již v nálezu ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. II. ÚS 485/98: „Poznámky pod čarou či vysvětlivky nejsou normativní, přesněji závaznou součástí pravidla chování. Proto stejně jako jiné části právního předpisu, jejichž posláním je zlepšit přehlednost předpisu a orientaci v právním řádu (nadpis právního předpisu, označení částí, hlav, dílů, oddílů, paragrafů), jsou pouhou legislativní pomůckou, která nemůže být závazným pravidlem pro výklad právního předpisu a stanovení pravidel chování.“

Tento závěr zopakoval i v nálezu z 2. 2. 2000, sp. zn. I. ÚS 22/99: „Posláním poznámek pod čarou či vysvětlivek je pouhé zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení.“

Je tedy přímo posláním poznámek pod čarou fungovat jako právně nezávazný nástroj, který má pomoci s interpretací právního předpisu. Byť Metropolitního plánu není právním předpisem, ale opatřením obecné povahy (OOP), není zde důvodu, proč by závěry Ústavního soudu nemohly být aplikovány i na povahu poznámek pod čarou OOP.

Poznámka pod čarou č. 39 (podatelem označená jako č. 44) v textové části výroku uvádí příklad systematiky regulace Metropolitního plánu. Tento příklad není v rozporu s tím, co je uvedeno v čl. 36 odst. 3 textové části Metropolitního plánu, tj. že podrobněji stanovené podmínky regulace území mají přednost před těmi obecnými. Předmětná poznámka proto nemění rozsah ani obsah regulace stanovené čl. 36 odst. 3 textové části výroku Metropolitního plánu, ale přispívá ke srozumitelnosti textu tím, že příkladem vymezuje, jak mohou být jednotlivé regulativy Metropolitního plánu v lokalitách systematicky koncipovány (od obecných po individuální). Stejně tak poznámka pod čarou č. 39 není v rozporu s obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu k textové části výroku čl. 36 Metropolitního plánu. Posuzovanou poznámkou pod čarou není nijak zasazeno do práv vlastníků dotčených nemovitostí, to ostatně podatel ani netvrdí. Poznámka pod čarou č. 39 tak zůstala v textové části výroku zachována.

Poznámka pod čarou č. 40 (podatelem označená jako č. 45) v textové části výroku Metropolitního plánu toliko konstatuje, že každá lokalita, ke které se váže krycí list (KLZ) je doplněna také krycím listem odůvodnění (KLO) a že soubor těchto KLO je přílohou odůvodnění Metropolitního plánu. Opět se jedná o vysvětlující poznámku pod čarou, která upozorňuje čtenáře na existenci KLO již přímo v textové části výroku Metropolitního plánu, aby tuto informaci nemusel dohledávat v rozsáhlé textové části odůvodnění Metropolitního plánu. Posuzovaná poznámka pod čarou tak odpovídá povaze poznámky pod čarou judikované Ústavním soudem. Poznámka pod čarou nestanovuje žádné normativní pravidlo chování, ale toliko přispívá k přehlednosti a srozumitelnosti textu Metropolitního plánu. Text poznámky pod čarou taktéž odpovídá obsahu kapitoly 9 textové části odůvodnění Metropolitního plánu k čl. 37. Ani touto poznámkou pod čarou není nijak zasahováno do práv vlastníků dotčených nemovitostí. Poznámka pod čarou č. 40 tudíž byla v textové části výroku zachována.

Připomínka

ID 3037005

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | **ŠUMBERA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 4 / Připomínka - 9/16

Vyjádření

Přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 40/6

Požadavek vypustit z nově doplněného textu pojem "územní studie". Územní studie jako územně analytický podklad, sloužící pro ověření možností a podmínek změn v území, nemůže být v rozporu se závazným územním plánem.

Vyhodnocení

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm.

s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3037006

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 4 / Připomínka - 10/16

Vyjádření

Přepřevádění textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 51/1, 52/1

Požadavek vypustit z obou článků pojem "zpravidla". Pojem "zpravidla" dále relativizuje normativnost MPP a vytváří nejistotu pro jeho aplikační praxi. Viz připomínky MČ již k návrhu z roku 2022.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na vypuštění pojmu „zpravidla“ z čl. 51/1 a 52/1 nebude do Metropolitního plánu zapracován. Uvedený popis s tímto pojmem vychází ze stavu v území, vyjadřuje princip flexibilní stability Metropolitního plánu a umožňuje přiměřené zohlednění konkrétních podmínek v území při posuzování záměrů. Neoslabuje normativnost, ale zajišťuje přiměřenost aplikace regulace.

Pojem "zpravidla" není použitý samoúčelně ani nepředstavuje rezignaci na regulaci území. Jejich význam je vyložitelný v kontextu konkrétních regulativů, systematiky výrokové části, grafické části plánu i celkové koncepce územního rozvoje hlavního města Prahy. Pojem jako např. „zpravidla“ pak vymezuje typické řešení, přičemž odchylka je možná pouze za podmínky, že nedojde k narušení ostatních závazných regulativů Metropolitního plánu. Taková odchylka zároveň musí být řádně odůvodněna a přezkoumatelná, což vylučuje svévolný postup správních orgánů.

Připomínka

ID 3037007

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 4 / Připomínka - 11/16

Vyjádření

Přepřacování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 81/4

Do nově doplněného odstavce v první větě za slovo "budovy" doplnit slova "rozměrově přiměřené a přímo". Ustanovení MPP neodpovídá znění § 22/2 PSP, resp. § 15/2 NPSP.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ustanovení Metropolitního plánu a Pražských stavebních předpisů (PSP) jsou vzájemně kompatibilní, Metropolitní plán a PSP platí zároveň.

V článku 81 odstavci 4 je uveden odkaz na poznámku pod čarou, kde jsou konkrétní paragrafy PSP a NPS uvedeny. Metropolitní plán je zpracován na základě Pražských stavebních předpisů (Vyhodnocení souladu Metropolitního plánu s PSP je obsaženo v kapitole 4 odůvodnění).

Připomínka

ID 3037008

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | **ŠUMBERA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 4 / Připomínka - 12/16

Vyjádření

Přepracování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 96/7

Požadavek vypustit nově doplněné ustanovení. Ustanovení je v rozporu se zákonnou hierarchií územně plánovacích dokumentací podle stavebního zákona.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Překročení regulativu stanoveného územním plánem nelze v daném případě považovat za jeho porušení, nýbrž za důsledek aplikace později vydané, zákonem předvídané a obsahově podrobnější územně plánovací dokumentace – Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu. Regulační plán a ÚPČP nepůsobí vůči územnímu plánu jako rovnocenná dokumentace, avšak jako dokumentace vyšší míry podrobnosti, která je v souladu se stavebním zákonem oprávněna zpřesnit a konkretizovat obecné regulativy územního plánu, včetně regulativu HPP, pokud tím není dotčena jeho základní koncepce.

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé

jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

Stanovení odlišné hodnoty HPP v ÚPČP nebo regulačním plánu proto nelze chápat jako popření regulace stanovené dosavadním ÚP SÚ, nýbrž jako její odůvodněné zpřesnění, vycházející z podrobného řešení konkrétní lokality. Taková úprava je přípustná za předpokladu, že respektuje základní koncepci rozvoje území stanovenou územním plánem, nenarušuje charakter zástavby ani kapacitní limity území a sleduje cíle a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Dále podrobněji viz příloha P.234 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3037009

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 4 / Připomínka - 13/16

Vyjádření

Přepřevádění textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 114/4

Požadavek vrátit vypuštěný text z odstavce 4 "a nelze nebo není ekonomicky odůvodnitelné uplatnit postupy stanovené v odst. 2 a 3". Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Ustanovení není v rozporu se zákonem, Metropolitní plán upravuje podmínky pro výklad střetu veřejných zájmů, přičemž jasně stanovuje, že "narušení podmínek je málo významné" a je "zachována celková funkční způsobilost systému". Ustanovení bylo upraveno, protože vztah k odstavcům 2 a 3 nebyl zcela jednoznačný, resp. odstavce spolu nesouvisely (ekonomická odůvodnitelnost je těžko prokazatelná).

Veřejný zájem je v tomto případě hájen příslušným dotčeným orgánem, který měl k dispozici kompletní textovou část dokumentace Metropolitního plánu a možnost se k ní v zákonem stanovené lhůtě vyjádřit. V rámci projednání nebyly ze strany dotčeného orgánu uplatněny takové požadavky či námítky, které by odůvodňovaly úpravu textové části nad rámec již provedených změn. Z tohoto důvodu není shledán důvod k dodatečné úpravě dokumentace na základě požadavku.

Přístup dle návrhu MPP odpovídá principům vymezování ÚSES, jak je stanoveno v Metodice vymezování ÚSES vydané MŽP v roce 2017.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3037010

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 4 / Připomínka - 14/16

Vyjádření

Přepřipravování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 116/1

Požadavek vypustit doplněný pojem "přípustné je zmenšení takto vymezené skladební části". Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Veřejný zájem v oblasti ÚSES je hájen příslušným dotčeným orgánem, který měl k dispozici kompletní textovou část dokumentace Metropolitního plánu a možnost se k ní v zákonem stanovené lhůtě vyjádřit. Tento orgán je ze své podstaty odpovědný za posouzení souladu předloženého návrhu s právními předpisy a za ochranu veřejných zájmů v dané oblasti. V rámci projednání bylo ze strany dotčeného orgánu uplatněno stanovisko: "Z hlediska vymezování ÚSES orgán ochrany přírody po prostudování předloženého návrhu vymezení ÚSES v Metropolitním plánu ve verzi pro opakované veřejné projednání konstatuje, že navržená koncepce vychází z předaného Plánu místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy (02/2021; revize 05/2021); zpracovatel Ing. Jan Dřevíkovský, ČKA: 1129. Orgán ochrany přírody tedy nemá k závaznému prostorovému vymezení skladebných prvků ÚSES připomínky. Dílčí odchylky či zpřesnění vymezení ÚSES (změny

oproti prvnímu veřejnému projednání) v Metropolitním plánu jsou plně v kompetenci zpracovatele územního plánu a orgán ochrany přírody k nim nemá významných námitek z hlediska metodického či odborného. Regulativy týkající se ÚSES (textová část – část pátá, krajinná infrastruktura, článek 113-116) obsahují výraznější změny, které však orgán ochrany přírody považuje za pozitivní, zadávající větší právní jistotu převážně pak při zpřesňování vymezeného ÚSES v prostoru k upřesnění. K navrženému řešení ochrany prvků ÚSES nemáme námítky."

Z tohoto důvodu není shledán důvod k dodatečné úpravě dokumentace na základě požadavku. Přístup k ÚSES dle návrhu Metropolitního plánu odpovídá principům vymezování ÚSES, jak je stanoveno v Metodice vymezování ÚSES vydané MŽP v roce 2017.

Význam článku 116/1 nebyl upraven, došlo pouze k upřesnění jeho znění. Jak je uvedeno v textové části odůvodnění k článku 116: "Některá biocentra a biokoridory jsou v Metropolitním plánu vymezeny ve větším územním rozsahu oproti stanoveným minimálním prostorovým parametrům a jsou určena k následnému zpřesnění. Tento koncepční přístup reflektuje potřebu zachovat dostatečnou míru flexibility při navrhování a realizaci ÚSES v měnících se územních podmínkách. Flexibilita vymezení je důležitá zejména tam, kde je nutné koordinovat prostorové zpřesnění hranic ÚSES s existující nebo plánovanou technickou a dopravní infrastrukturou či navrhovanou strukturou."

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3037011

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 4 / Připomínka - 15/16

Vyjádření

Přepřipování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

čl. 116/2

Požadavek vypustit poslední větu. Úprava dále oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb. ÚPD je regulací pro futuro, tj. podmínka "trvale neexistují územní podmínky pro jejich naplnění" je nezákonná a věcně nesprávná. Stejně tak důvodné očekávání, že podmínky nebudou v budoucnu existovat.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Věta, kterou je požadováno vypustit, umožňuje naplnit jeden z principů vymezování ÚSES, které jsou dány poslední verzí metodiky "Metodika vymezování ÚSES", kterou vydalo MŽP v roce 2017. Jmenovitě jde o Princip zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině (viz kapitola 6.5 jmenované metodiky). Připomínkováná věta neoslabuje prvky ÚSES, ale umožňuje individuální posouzení každého jednotlivého případu formou správní úvahy dotčeného orgánu státní správy s možností jejího následného přezkumu.

Textová část vychází z metodiky vymezování ÚSES a územní vymezení biocenter a biokoridorů vychází z oborových podkladů, plánů ÚSES. V některých územích, zvláště ve stabilizovaném zastavěném území, není s ohledem na význam a intenzitu zastavění

hlavního města možné reálně dosáhnout všech požadovaných parametrů ÚSES, kterých je snadné dosáhnout například v otevřené krajině. Ustanovení pomáhá dosáhnout cílů vymezování ÚSES a zajistí funkčnost systému.

Veřejný zájem je v tomto případě hájen příslušným dotčeným orgánem, který se k textové části i konkrétnímu vymezení ÚSES vyjádřil ve svém stanovisku.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3037012

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | ŠUMBERA PETR

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ty77rctt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 4 / Připomínka - 16/16

Vyjádření

Přepřipravování textové části návrhu MPP tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění

vnitřní rozpornost

Článek 40/6 je vnitřně rozporný s čl. 156/2 a 157/3. Zpřesnění nelze ztotožňovat s možností odchylné regulace.

Vyhodnocení

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, znění textové části výroku – odst. 6 článku 40 – bude upřesněno.

Čl. 40 odst. 6 v návrhu MPP pro OVP zněl takto: "ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží." Toto znění směřovalo pouze na zpřesnění regulace již obsažené v Metropolitním plánu, a to ve smyslu zpřesnění typu struktury – např. typicky v případě heterogenní struktury zahrnující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur.

Ze smyslu a účelu ustanovení, které bylo projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání, šlo jednoznačně dovodit, díky souboru regulativů vztahujících se každé takové ploše, zejm. s ohledem na výškovou regulaci, zastavitelnost a využití, že je vyloučeno, aby došlo k interpretaci tohoto ustanovení do krajních

poloh, např. že vesnickou strukturu, zpravidla s limitem rozmezí podlažnosti 2 RNP, lze nahradit strukturou hybridní, zpravidla o rozmezí podlažnosti 6 a vyšší, stejně tak že není možné stanovit strukturu areálu produkce v ploše obytné, neboť tento typ struktury je vyloučen regulativem využití dané plochy.

Z důvodu větší jednoznačnosti však bude požadavku vyhověno a formulace bude upravena, aby lépe odpovídala původně zamýšlenému smyslu a účelu odstavce 6, a to do následující podoby: „ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech zpřesnit typ struktury pro konkrétní plochy.“

Jedná se o formulační zpřesnění, které neovlivňuje negativně veřejné zájmy, koncepci územního plánu ani nezasahuje do práv vlastníků. Z toho důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu. Dále podrobněji viz příloha P.231 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030810

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1203

Podatel | **FALCMANN MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00I92

Identifikátor podání Portálu Pražana | tsjyrg72

Lokalita | 118

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námitka proti zhoršení veřejné vybavenosti

Vyjádření

Žádám, aby tato plocha nebyla v Metropolitním plánu vedena jako "Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím", ale aby zůstala v souladu s platným Územním plánem jako:

ZP – zeleň,

SV-G – veřejná vybavenost.

Odůvodnění

Navrhovaná změna neodpovídá původně deklarovanému způsobu využití území a není v souladu s veřejným zájmem místních obyvatel.

Lokalita je jedinou kompaktní zelenou plochou v blízkosti sídliště, která slouží k rekreaci, průchodu i ekostabilizační funkci.

Masivní zástavba by dále zhoršila dopravní průjezdnost území, které je již nyní dopravou přetížené.

Kapacita škol, školek a zdravotních služeb v oblasti je dlouhodobě nedostatečná, přidávání obytné zástavby bez veřejné infrastruktury situaci zhorší.

Další komplex bytových domů bez veřejné vybavenosti, jako je například lokalita Čámovka, výrazně zhorší kvalitu života stávajících obyvatel, včetně negativních zdravotních vlivů zvýšené dopravní intenzity.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Oproti návrhu pro VP byla daná transformační plocha redukována ve prospěch nezastavitelného území. Na základě vyjádření ID 2995608 z veřejného projednání byla jižní část transformační plochy 411/118/2393 vymezena jako součást otevřené krajiny, v souladu s vymezenými plochami platného ÚP SÚ. V okolí rybníka, v rozsahu KP, tak nebude možné umísťovat stavby.

Koeficienty pro stanovení HPPreg byly koordinovány s plochou SV-G, která neslouží primárně k veřejnému vybavení, ale umožňuje polyfunkci. I z důvodu, že pozemek je ve vlastnictví HMP, je žádoucí jej již neredukovat ve prospěch celkových disponibilních kapacit nové zástavby v Praze oproti platnému ÚP SÚ (např. důležité pro zmírnění krize bydlení) a zvýšení udržitelnosti města z hlediska ekonomiky i environmentálních dopadů. Vymezená transformační plocha je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ohledem na efektivní využití zastavěného území a infrastruktury a požadavky na udržitelný rozvoj území.

Navržené pěší propojení v návrhu MPP navazuje na plochu veřejné zeleně platného ÚP SÚ a zajišťuje prostupnost územím.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umísťovat stavby,

kteřé opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Připomínka

ID 3026924

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1204

Podatel | **Bytové družstvo Houdova 1 a 3**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IIQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bht992fg

Lokalita | 339, 128, 340

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna výškové regulace podél ulice Peroutkova

Vyjádření

Navrhujeme změnu výškové regulace východní části lokality 128/ Sídliště Malvazinky, podél ulice Peroutkova.

Spodní čtverec na hodnotu - 4

Horní čtverec na hodnotu - 3

Odůvodnění

Hodnota navržené výškové regulace je převyšena vůči současné zástavbě a okolním čtvercům výškové regulace po obou stranách ulice Peroutkova. Zástavba lokality 128, od které je výšková regulace odvozená, zasahuje do obou čtverců jen okrajově, ve spodním čtverci je nově upravený rozsah plochy občanské vybavenosti. Snížením regulované výšky by byl zachován postupný přechod k 2 podlažní zástavbě ul. Peroutkovy, stejně jako úroveň zástavby podél severní strany. Výška zástavby v horním čtverci by byla vhodnější také k navazující 2 podlažní zástavbě sousední lokality 339/ Malvazinky v ulicích Houdova a Malá Houdova.

Původní výšková 6-ti podlažní regulace by měla negativní dopad na současnou okolní zástavbu a výrazně by ovlivnila kvalitu bydlení v ulicích Peroutkova, Houdova a Malá Houdova.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná

území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026930

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1208

Podatel | **Společenství vlastníků jednotek V Háji 1615/1, Praha 7**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1QG

Identifikátor podání Portálu Pražana | bnz6uz65

Lokalita | 027, 845, 848

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Šíře koridoru byla zúžená z původního od ul.Komunardů po ul. V Háji Příl.č.1) a to tak,že dovoluje pouze jednu variantu mostu , která je také zakreslená,Jediný posun je možný před čelem našich domů. Trváme na tom,aby případný budoucí most byl jednak pouze pro tramvajovou dopravu a dále zahrnoval všechny 4 původní varianty.(Příloha č.2 a 3.)Pokud nebude vybrána varianta 1(naše), preferujeme variantu 2 s tím,že v Holešovicích bude nabíhat mezi ul. Komunardů a Na Manínách,zhruba v polovině,s tím,že vyústění v Karlíně může být kdekoliv.

Odůvodnění

Vybraná varianta vůbec nebere v potaz zdravotní, klimatické i finanční zhoršení podmínek obyvatel SVJ a blízkého okolí,kdy by most byl umístěn od obytných budov cca 60m.Za podklad tohoto nekompetentního řešení je vzata Multikriteriální studie VUT Brno, která vychází z naprosto nesourodých podkladů tří studií a parametry si přizpůsobila tak,aby výsledek mohla aplikovat na nevýhodnost mostu z Komunardů do Thámovy na základě zakreslených, tendenčních a vylhaných údajů,Vychází vstříc developerům v Karlíně,ačkoliv domy U mlýnského kanálu byly postaveny až v roce 2020 a měly být přizpůsobeny ÚP, naše SVJ vzniklo už v r.2017 a s mostem se tam nikdy neuvažovalo,takže na str.65,v posledním odstavci píše VUT o tom,že situaci by mohla vyřešit demolice našich domovů. Další důkazy můžeme doložit ,zde není prostor.

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, bude rozšířeno plošné vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro návrhový prvek 610/-/111 včetně souvisejícího návrhového prvku 622/-/51 západním směrem v úseku týkajícího se Karlínského mostu, v této souvislosti bude obdobně upraveno vymezení souvisejících VPS v dotčené části.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, neboť i bez této korekce by s dílčí odchylkou šlo most i v této případné variantě povolit v souladu s MPP, a zároveň provedenou úpravou nebudou negativně dotčeny veřejné zájmy, koncepce územního plánu ani vlastníci v území, a to i přestože se uvedená úprava týká vymezení VPS - jejího dílčího rozšíření.

V rámci úpravy návrhu pro opakované veřejné projednání došlo ke korekci plochy koridoru. Připomínkující požaduje změnu polohy mostu označovaného v MPP jako Karlínský most, Na Manínách - Urxova. Nahlíženo optikou nynějšího stavu je v připomínce požadováno mostní propojení ulic v současnosti už systémově zklidněných oblastí Holešovic a Karlína. Metropolitním plánem je navrhována široká plocha koridoru umožňující různé alternativy řešení místního propojení. Vychází z odlišného záměru vhodnosti vzájemného lokálního propojení nově se rozvíjejících oblastí transformačních území s obytným využitím Nové Bubny a Rohanské nábřeží v kontextu alternativní nabídky komfortnější obsluhy veřejnou (kolejovou) dopravou.

Návrh MPP reflektuje různé varianty vedení tramvajové dopravy poblíž těžiště zástavby Nových Bubnů s možnými vazbami na Libeňský případně Karlínský most. V souvislosti s klimatickou změnou a častějším výskytem záplav musí nová přemostění respektovat požadavky na výšku spodní hrany konstrukce mostu nad úrovní hladiny řeky v době povodně roku 2002, což smysluplné řešení předmostí na straně ulice Komunardů s Bubenským nábřežím vylučuje.

Dalším důvodem proč není sledována původní historická stopa z platného ÚP je požadavek památkové péče na ochranu objektů a oplocení Holešovické tržnice. V MPP navržený koridor, respektive různé varianty přemostění, které jsou s tímto koridorem v souladu, je nejvhodnějším místem z hlediska širších celoměstských vztahů, nejlépe propojuje nová transformační území se stávajícími čtvrtěmi a přirozeně rozvíjí síť uličních prostranství.

Z důvodu flexibility možného řešení a také z výše uvedených důvodů bude dílčím způsobem rozšířena plocha dotčeného koridoru 610/-

/111 a 622/-/51 (pozn.: stavba pro tramvajovou trať má shodný koridor s koridorem mostu, na který je prostorově vázána. - viz individuální regulativ v příslušných KLZ k návrhovému prvku 622/-/51) v úseku Karlínského mostu západním směrem v rámci lokalit 848 / Rohanský ostrov a 845 / Vltava III. , a to včetně související VPS.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplňuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026932

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1209

Podatel | **PROKOPOVÁ MARCELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQJZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bnzjw9qe

Lokalita | 263

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlas s transformací plochy na obytnou

Vyjádření

Souhlasím s novým návrhem transformovat tuto plochu na plochu s obytnou funkcí.

Odůvodnění

Na ploše, která byla původně v kategorii "výrobní oblast" je záměr vystavět výrobu Zbrojovky. Toto je zcela nevhodné vzhledem k bezpečnosti (nepatří na náves rozvíjející se obytné obce) a provozu, zvýšenému hluku a dopravě, které by zásadně znehodnotily, možná i znemožnily bydlení v obci. Proto velmi oceňuji, že Magistrát chystá změnit funkci této plochy na obytnou a souhlasím s tím.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026931

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1209

Podatel | **PROKOPOVÁ MARCELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQJZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bnzjw9qe

Lokalita | 816, 387, 929, 972, 386

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlas se zachováním zahrádkářské osady

Vyjádření

Souhlasím se současným návrhem zachovat zahrádkářskou kolonii.

Odůvodnění

Zahradničení je (zejména) pro starší lidi činnost, která je udržuje při zdraví a zajišťuje jim sociální kontakt. Pokud by se podléhalo tlakům investorů a spekulantů a zahrádkářské kolonie v Praze postupně zanikaly, bude to mít negativní dopady na starší obyvatele, jejich zdraví a psychickou kondici. Velmi si cením toho, že Magistrát hl. města Prahy se snaží zahrádkářské osady udržet a nepodléhá vznikajícím tlakům.

Zahrádkářská osada je navíc součástí významného zeleného koridoru, táhnoucího se po svazích nad Vltavou. Má tedy pozitivní význam také pro biodiverzitu a zahrádky přispívají k ochlazování klimatu a zmírňování tepelného ostrova.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Připomínka

ID 3026935

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1211

Podatel | **ŠTICH MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TDA

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp6j6wtv

Lokalita | 041, 837

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ozelenění parkoviště Folimanka

Vyjádření

Změna funkčního využití plochy stávajícího parkoviště před sportovní halou Folimanka na plochu „nezastavitelná přírodní rozvojová lokalita“ popř. podobná kategorie funkční plochy.

Odůvodnění

Současná asfaltová plocha parkoviště před sportovní halou Folimanka působí rušivě. Proměna této plochy v zeleň, ať už formou podzemních garáží s ponecháním povrchu zeleni nebo alespoň jako „zelené parkoviště“ zapojené do vegetace, by výrazně zlepšila kvalitu veřejného prostoru. Dominanta sportovní haly by tak byla situována uprostřed zeleně, nikoliv v sousedství rozsáhlé asfaltové plochy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

MPP stabilizuje a podporuje stávající rekreační vybavenost v obytných strukturách jako jeden z prostředků zvýšení kvality života ve městě a to s určitou mírou flexibility. Čtvrťový park Folimanka je též stabilizován a vymezen jako daná lokalita s cílovým charakterem včetně stanoveného typu struktury (12) parkové prostranství.

MPP v tomto místě přihlédl k reálnému stavu v území, kde je vymezena zpevněná plocha a v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha SP - sportu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na

svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Připomínka

ID 3027694

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1211

Podatel | **ŠTICH MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR033HS

Identifikátor podání Portálu Pražana | esazu9pf

Lokalita | 767, 041, 037

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Revitalizace Botiče

Vyjádření

Žádám o změnu funkčního využití území v ulici Vnislavova (úsek od křižovatky s ulicí Vratislavova po železniční most u Ostrčilova náměstí), kde je v současnosti zaklenuté koryto Botiče využito jako komunikace, na plochu „Vodní plocha a vodní tok“

Odůvodnění

V daném úseku je koryto Botiče zaklenuté pod zem a prostor je využíván pouze pro automobilovou dopravu. Revitalizace, tedy otevření koryta a úprava okolí, by umožnila vznik modrozeleného propojení mezi parkem Folimanka a Vltavou, které by mohlo sloužit i pro pěší a cyklisty a vytvářelo by kvalitní veřejný prostor. Automobilová doprava je zde problematická a v kontextu závazku hl. m. Prahy snižovat intenzitu individuální automobilové dopravy (v rámci Klimatického plánu) postrádá toto propojení smysl. Proto žádám o převedení této plochy na plochu „Vodní plocha a vodní tok“.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že revitalizace vodních toků, včetně případného otevření zatrubněných úseků, je obecně podporovaným principem modrozelené infrastruktury. Přeměna stávajícího veřejného prostranství s dopravním významem na vodní tok je v tomto konkrétním místě koncepčně nevhodné a vzhledem k významnosti této ulice sice technicky možné, avšak neprojednatelné.

MPP v tomto úseku respektuje stávající komunikaci Vnislavova včetně jejího vymezení jako stávající významná cyklotrasa. Současně však nezakazuje budoucí úpravy charakteru ulice ani zlepšení podmínek pro cyklistickou a pěší dopravu, pokud bude zachována funkčnost a kvalita dopravní obsluhy území. Konkrétní úpravy uličního prostoru jsou předmětem podrobnějších projektových řešení, území je významné i z pohledu modernizace železniční tratě a přestavby Výtoňského mostu. Předpokládá se významná přestavba veřejných prostranství a zkvalitnění okolí, odkrytí Botiče se zatím s ohledem na technickou náročnost a nedostatek místa nepředpokládá. Může to být předmětem budoucího koncepčního prověření.

Připomínka

ID 3029386

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1211

Podatel | **ŠTICH MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03305

Identifikátor podání Portálu Pražana | mgyuwjrz

Lokalita | 037

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nábřeží Botič

Vyjádření

Žádám o změnu funkčního využití území v ulici Vnislavova (úsek mezi Rašínovým nábřežím a křižovatkou s ulicí Vratislavova), kde je v současnosti zaklenuté koryto Botiče využito jako komunikace pro automobilovou dopravu, na plochu „Vodní plocha a vodní tok“.

Odůvodnění

V daném úseku je historické koryto Botiče zaklenuté pod zemí a plocha je využita pouze jako komunikace pro auta, přestože až do 30. let 20. století zde bylo otevřené koryto toku s nábřežními zdmi. Otevřením a zpřístupněním koryta by zde mohla vzniknout místní přírodní dominanta, která by se dala propojit s přilehlou zelení a dalšími plochami a vytvořila by hodnotný veřejný prostor, což současné uspořádání neumožňuje. Přestože je komunikace ve Vnislavově ulici využívána, nic nebrání tomu, aby byla doprava ve směru na/z Pankráce převedena do Svobodovy ulice. Proto žádám o převedení této plochy na plochu „Vodní plocha a vodní tok“.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Vodní plochy a vodní toky jsou v hlavním výkresu Z 02 Metropolitního plánu zobrazeny v místech a úsecích s nezakrytou vodní hladinou. V této souvislosti je za zakrytí považováno i přemostění. V městských parkových plochách dle čl. 110, odst. 1, 2, 3 a 4, je přípustné upravovat stávající vodní plochy a vodní toky a rovněž zakládat nové vodní plochy a toky bez přímého vymezení v Metropolitním plánu, což

je předpoklad pro usnadnění revitalizací bývalých rybníků a pro budování nových vodních prvků, případně úpravy stávajících vodních toků v přírodě blízké podobě. Podobné záměry jsou klíčové pro adaptaci městského prostředí na změnu klimatu a zlepšování zadržování vody v městské krajině, beze změny Metropolitního plánu.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031573

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1211

Podatel | **ŠTICH MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR033L8

Identifikátor podání Portálu Pražana | xnjkcufq

Lokalita | 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Propojení Botiče

Vyjádření

Žádám o úpravu funkčního využití plochy vymezené ulicemi Vršovická, Perucká a železniční tratí, kde je v současnosti zaklenuté koryto Botiče, tak aby byla vedena jako „Městská parková plocha zahradní“ popř. "Vodní plocha a vodní tok" s možností budoucí revitalizace vodního toku.

Odůvodnění

V uvedené ploše je koryto Botiče vedeno pod zemí a okolní prostor je dlouhodobě zanedbaný. Zachování této plochy jako veřejné zeleně a její případná revitalizace, včetně otevření koryta, by umožnily propojení v současnosti přerušovaných úseků koryta Botiče a celkové zhodnocení tohoto území a rozšíření přilehlého parku.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že právě za účelem zhodnocení území je vymezen stavební blok. Předmětné místo má úplně jiný charakter než park v lokalitě Havlíčkovy sady. Nejedná se o žádný prostor pro park nebo rekreaci. Případné vymezení nestavební plochy by vedlo ke stejně neutěšenému stavu, jaký je v současnosti.

Připomínka

ID 3026938

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1214

Podatel | **VRATISLAVOVÁ KLÁRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GA8

Identifikátor podání Portálu Pražana | bq43pej9

Lokalita | 067, 155, 200, 581, 601, 637, 695, 772, 773, 881, 898

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s navrhovaným umístěním a řešením Dokončení městského okruhu a radiál v oblasti.

Vyjádření

Nesouhlasím s navrhovaným umístěním a řešením Dokončení městského

okruhu a radiál v oblasti MO Nový Zborov-Štěrboholská radiála 610/-/122. Navrhuji jej z návrhu vyřadit.

Odůvodnění

Městský okruh (MO Nový Zborov-Štěrboholská radiála 610/-/122) včetně

mimoúrovňové křižovatky umístíte do Zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Lokalitu 067/ Nový Zborov a lokalitu 155/Nové Strašnice navrhuje jako Metropolitní prioritu-Rozvoj městské

infrastruktury-plocha s obytným využitím, zároveň území predikujete jako

území s nadlimitním zasažením hlukem.

„S ohledem na předpokládané nadlimitní zasažení území hlukem preferovat takové prostorové uspořádání zástavby v exponovaných částech

lokality, které sníží hlukovou zátěž.“

Uvádíte: „Úsek Městského okruhu je navrhován v maximální možné míře

v tunelové trase.“ To ale neplatí o úseku Černokostelecká – Jižní Spojka,

kde je veškerá doprava vedena už po otevřené komunikaci naprosto neměstského charakteru. Tedy „podíl tunelových úseků, které snižují negativní vlivy automobilové dopravy na území“ pro toto území neplatí, a

je z navrhovaného jasně patrné, že v úseku Černokostelecká – Jižní spojka se projeví negativní vlivy automobilové dopravy na území. Obytné využití tohoto území se umístěním městského okruhu zcela znehodnotí a nedává smysl. Jde o systémovou chybu v plánování. Automobilová doprava, která se díky MO v této lokalitě dramaticky navýší znehodnotí už stávající velmi kvalitní obytné lokality Solidarity a sídliště Malešice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dílčích částech koridoru došlo k úpravám jiných prvků MPP (zejména k úpravě vymezení TR ploch, úpravě výškové regulace apod.), které zjevně nesouvisí s připomínkovaným koridorem dopravní infrastruktury. Daný koridor prošel pouze dílčími okrajovými úpravami lokálního významu, a tedy předmětem projednání nebyla úprava vymezení městského okruhu, jakožto součást nadřazeného dopravního systému, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že metropolitní plán v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nemůže nevymezit koridor Městského okruhu, protože by se tím s ním ocitl v rozporu. Zároveň nelze akceptovat návrh na vypuštění části vedení Městského okruhu, čímž by nebyla umožněna jeho plná funkcionality. Realizované úseky i navržené koridory Městského okruhu jsou již z velké míry tvořeny tunelovými úseky, které jsou vymezeny principiálně z důvodu složité průchodnosti územím v kombinaci s možnostmi ochrany okolního území.

V případě části úseku východně od Strašnic územní a technické podmínky umožňují i částečně povrchové řešení, které je z hlediska nákladů přijatelné a zároveň zde existují nástroje pro zmírnění dopadů do území, např. výstavba protihlukových stěn nebo bariérová výstavba v území podél hranice zastavitelného území, což Metropolitní plán umožňuje. Nerealizovat mimoúrovňovou křižovatku nelze, protože pak by stavba Městského okruhu zcela ztratila smysl, protože by nebylo umožněna obsluha území a napojení hlavních ulic pro odstranění vnitroměstského tranzitu. Městský okruh je klíčovým celoměstským záměrem, který je potvrzen i Plánem udržitelné mobility.

Připomínka

ID 3030316

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1214

Podatel | **VRATISLAVOVÁ KLÁRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GCY

Identifikátor podání Portálu Pražana | r9ant7qa

Lokalita | 025, 052, 067, 109, 110, 155, 200, 501, 581, 583, 601, 637, 684, 695, 751, 772, 773, 822, 849, 881, 898

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas s navrhovaným umístěním Dokončení městského okruhu a radiál v oblasti MO Balabenka-Jarov 610/-/121, MO Jarov-Štěrboholská radiála 610/- /122.

Vyjádření

Nesouhlasím s navrhovaným umístěním Dokončení městského okruhu a

radiál v oblasti

MO Balabenka-Jarov 610/-/121, MO Jarov-Štěrboholská radiála 610/- /122.

Navrhuji jej z návrhu vyřadit a návrh přepracovat.

Odůvodnění

Městský okruh je vedený přes řadu obytných lokalit, které tím významně

znehodnotí. Přivedl by automobilovou dopravu přímo do rezidenčních území Jarova, Malešic, Strašnic. Odůvodnění MPP postrádá řádné zdůvodnění návrhu tohoto umístění městského okruhu. Nelze tak vyhodnotit dopad této stavby na okolní komunikační síť ani na životní prostředí.

Navrhuji návrh přepracovat a zkusit jako část městského okruhu využít již

stávající 4proudovou komunikaci Průmyslová v úseku Jižní spojka (611/772/1043) - Hloubětín (611/595/1023), a dále využít vyznačenou rezervu pro městský okruh (610/- /120) z Hloubětína do Libně.

Městský okruh by se tak vyhnul dalšímu znehodnocení městských lokalit,

byl by výrazně šetrnější k městu a mnohonásobně levnější.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dílčích částech koridoru došlo k úpravám jiných prvků MPP (zejména k úpravě vymezení TR ploch, úpravě výškové regulace apod.), které zjevně nesouvisí s připomínkovaným koridorem dopravní infrastruktury. Daný koridor prošel pouze dílčími okrajovými úpravami lokálního významu, a tedy předmětem projednání nebyla úprava vymezení městského okruhu, jakožto součást nadřazeného dopravního systému, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že metropolitní plán v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nemůže nevymezit koridor Městského okruhu, protože by se tím s ní ocitl v rozporu. Zároveň nelze akceptovat návrh na vypuštění části vedení Městského okruhu, čímž by nebyla umožněna jeho plná funkcionality. Realizované úseky i navržené koridory Městského okruhu jsou již z velké míry tvořeny tunelovými úseky, které jsou vymezeny principiálně z důvodu složité průchodnosti územím v kombinaci s možnostmi ochrany okolního území.

V případě části úseku východně od Strašnic územní a technické podmínky umožňují i částečně povrchové řešení, které je z hlediska nákladů přijatelné a zároveň zde existují nástroje pro zmírnění dopadů do území, např. výstavba protihlukových stěn nebo bariérová výstavba v území podél hranice zastavitelného území, což Metropolitní plán umožňuje. Nerealizovat mimoúrovňovou křižovatku nelze, protože pak by stavba Městského okruhu zcela ztratila smysl, protože by nebylo umožněna obsluha území a napojení hlavních ulic pro odstranění vnitroměstského tranzitu. Městský okruh je klíčovým celoměstským záměrem, který je potvrzen i Plánem udržitelné mobility.

Připomínka

ID 3026952

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1215

Podatel | **BEDŘICH PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ34A

Identifikátor podání Portálu Pražana | brg3bq24

Lokalita | 374, 944, 565

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nesouhlasím s výstavbou výškových budov (6 pater) v bezprostřední blízkosti adresy Dýšinská 245 - naším současným domovem.

Odůvodnění

Porušení požadavků na odstupové vzdálenosti a charakter zástavby

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Podle § 25 odst. 1 a 2 musí být mezi stavbami zachována taková vzdálenost, která odpovídá charakteru území, zajišťuje službu městské krajiny, soukromí a hygienické podmínky. Minimální odstupy musí být takové, aby nebyly zhoršeny podmínky užívání sousedního pozemku.

Výstavba šestipodlažní budovy v těsném sousedství rodinného domu se zahradou nesplňuje požadavek přiměřenosti vůči stávající nízkopodlažní zástavbě. Taková stavba zásadně mění měřítko okolní zástavby a narušuje domácí pohodu a obytné prostředí, které je dle § 3 odst. 1 vyhlášky chráněno.

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

§ 8 ukládá povinnost navrhovat stavby tak, aby nepřiměřeně neobtěžovaly sousední pozemky a aby bylo zabráněno nadměrnému zastínění, oslňování, ztrátě soukromí a nadměrnému hluku.

Šestipodlažní stavba umístěná v minimálním odstupu od hranice pozemku povede k:

zásadnímu narušení soukromí (přímé nahlížení do zahrady a obytných místností),

nepřiměřenému vizuálnímu zatížení (tzv. dominující stavba),

zhoršení kvality prostředí na zahradě i uvnitř domu.

Rozpor s hygienickými limity – oslunění a denní osvětlení

Vyhláška č. 431/2022 Sb. (dříve technické normy ČSN EN, zejména ČSN 73 4301 – Obytné budovy)

Ačkoliv technické normy nejsou obecně závazné, stavební úřady jsou povinny je zohlednit jako minimální standard odborného řešení.

Podle ČSN 73 4301 musí být u rodinných domů a zahrad zajištěno minimální oslunění po požadovanou dobu (standardně min. 3 hodiny v době slunovratů pro obytné místnosti a venkovní pobytové plochy).

Šestipodlažní budova přiléhající téměř k hranici pozemku:

zásadně naruší oslunění zahrady,

povede ke ztrátě minimální hygienické doby oslunění,

způsobí stínění po větší část dne, což je v přímém rozporu s hygienickými požadavky na venkovní pobytové plochy.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví – § 30 a § 32

Tento zákon ukládá povinnost zachovávat takové podmínky, které zabrání zhoršení životních podmínek. Nepřiměřené zastínění nebo nadměrná zátěž světlem (oslňováním) jsou považovány za hygienickou závadu, kterou stavební úřad nesmí připustit.

Ochrana soukromí a nerušeného užívání pozemku

Občanský zákoník – § 1013 (sousedská práva)

Stavba nesmí způsobovat nad míru přiměřenou místním poměrům:

zastínění,

imise hluku, prachu nebo světla,

ztrátu soukromí,

rušení užívání sousední nemovitosti.

Šestipodlažní budova, umístěná v minimálním odstupu od rodinného domu s pobytovou zahradou, tyto imise zcela zjevně překračuje.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon – § 152 a § 154

Projektant i stavební úřad jsou povinni zajistit, aby stavba:

neohrožovala sousední stavby a pozemky, nezasahovala nepřiměřeně do práv vlastníků sousedních pozemků, plnila požadavky na ochranu zdraví, hygienu a kvalitu prostředí.

Nepřiměřená změna charakteru území

Území je charakterizováno nízkopodlažní rodinnou zástavbou.

Umístění šestipodlažního objektu:

narušuje urbanistický ráz, nezapadá do měřítka okolní zástavby, je v rozporu s § 18 odst. 4 stavebního zákona, který ukládá zachování souladu s charakterem území a ochranou stávající zástavby.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně prověřeno a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F.

Okolní zástavba v lokalitě je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází (vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti). Vyšší podlažnost zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8, 12, doplněné o lokální dominanty. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Hranice lokality byla pro opakované veřejné projednání MPP upravena. Modernistická struktura lépe reflektuje stávající právní stav.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2

stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní

a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě

vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné

nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury

a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3026985

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1217

Podatel | **KASL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY7135

Identifikátor podání Portálu Pražana | bswsgd9u

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Samota chata.

Vyjádření

Dobrý den, žádám o úpravu pozemku p.č. 463/3 a p.č. 463/7 v k.ú. Lysolaje na samotu.

Odůvodnění

Pozemek p.č. 463/7 v k.ú. Lysolaje je zastavěný chatou, která je zapsaná v KN.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Stávající budovy či menší areály s budovami, které se v otevřené krajině ojediněle vyskytují a jsou součástí jejího charakteru, jsou pro účely MPP označeny jako samoty. Jako samoty jsou v MPP vymezeny vybrané zastavěné stavební pozemky nebo jejich soubory dle stavu katastru nemovitostí k 28. 2. 2023 včetně přilehlých komunikací a jsou zobrazeny ve výkrese Z 02. Vzhledem k tomu, že stavba byla zanesena do katastru nemovitostí až po tomto datu, MPP plochu samoty v tomto případě nevymezí.

MPP je zpracován nad katastrální mapou jako zákonným mapovým podkladem, vztaženým ke stavu evidence katastru nemovitostí k 28. 2. 2023. Tento údaj je uveden v grafické části v legendě daného výkresu. Aktualizace katastrální mapy v průběhu pořizování MPP není možná, protože územní plán musí být zpracován nad jednotným a stabilním mapovým podkladem vztaženým ke konkrétnímu datu. Průběžná aktualizace parcelní kresby by vedla k rozdílným podkladům v jednotlivých fázích projednání a k narušení přezkoumatelnosti dokumentace. Změny v katastru probíhají kontinuálně a nelze je v procesu pořizování územního plánu

průběžně promítat, aniž by došlo k podstatným úpravám návrhu vzhledem k souvisejícímu vymezení zastavěného území dle zákona a návazných regulativů.

Možné řešit pořízením změny MPP po jeho vydání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027727

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1217

Podatel | **KASL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP2J

Identifikátor podání Portálu Pražana | f2f7ze84

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Přístupová cesta zahrady Lysolaje.

Vyjádření

Dobrý den, žádám úpravu Metropolitního plánu tak, aby mohla být zřízena a zpřístupněna cesta v Lysolajích pro pozemky kolem velkého pole v lokalitě vyznačené zákresem. V Metropolitním plánu je částečně vyznačeno pěší propojení, ale byla by potřebná cesta průjezdná pro vlastníky pozemků.

Odůvodnění

Přístupová cesta zde historicky byla, ale dnes je rozoraná a vlastníci přilehlých sadů a zahrad přišli o možnost dostat se ke svým pozemkům.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán již obsahuje Vymezení pěší prostupnosti - Pěší propojení dvou bodů, které propojuje místa s požadavkem na vymezení nové polní cesty.

Pěší propojení dle článku č. 88, odstavce 2) textové části MPP v OVP ;...zpravidla zahrnuje navržené pěšiny, stezky a ulice, na které se nevztahují šířkové požadavky na uliční prostranství.;

Připomínka

ID 3028108

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1217

Podatel | **KASL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4UA

Identifikátor podání Portálu Pražana | ghye5u93

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Přístup zahrady.

Vyjádření

Dobrý den, žádám o zajištění přístupové cesty k pozemkům zahrádkové osady mimo jiné k zahradě p.č. 463/3 v k.ú. Lysolaje.

Odůvodnění

Přístupová cesta zde historicky byla. Je potřebná pro údržbu a obsluhu všech okolních pozemků.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Na požadované ploše je již vymezena pěší prostupnost, to znamená, že zahrnuje navržené pěšiny, stezky a ulice, na které se nevztahují šířkové požadavky na uliční prostranství.

Připomínka

ID 3027025

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1218

Podatel | **Inna Brazhnyk**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02HWC

Identifikátor podání Portálu Pražana | btkr9pwt

Lokalita | 152

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s množstvím podlažnosti

Vyjádření

Připomínkují navrhované množství podlažnosti plánované zástavby

152/Uhříněves - Nova čtvrť Z(04)O[S] na parcelách [417/152/1220] (04) 25x4,0, 123/152/1049. Na veřejném projednávání Metropolitního plánu v roce 2022 navržena podlažnost plánované zástavby byla max 2 podlaží a mezonet. Nesouhlasím z množstvím podlaží navíc a přesně ještě o 2 podlaží.

Odůvodnění

Metropolitní plán v roce 2022 předpokládal vesnický charakter plánované zástavby a maximální podlažnost 2 podlaží + mezonet. Chtěla bych upozornit, že aktuální Metropolitní plán z nějakého důvodu změnil podlažnost a to o 2 podlaží navíc.

Já a můj manžel jsme spolumajitele bytu a přilehlé k bytu předzahrádky na adrese V Kuřatech 1488/2c, byt č. 1, Uhříněves, 10400.

Vzhledem k chystanému Metropolitnímu plánu se čtyřpatrové domy + mezonet do naše lokality nehodí z toho důvodu, že úroveň pozemku pod zástavbu naproti našeho bytu a předzahrádky je min 1,5 metru vyšší. Hrozí to zastínění naše předzahrádky a bytu. Náš byt se nachází na severovýchodní straně baráku a sluníčko v byte máme jen z jedné strany a to max do cca 12.00 hodin v létě, přes zimu ještě míň. Na předzahrádce situace se sluncem je stejná.

Bohužel já s manželem a naši sousede duvodně obáváme, že kdyby došlo k realizování plánované zástavby, kvalita našeho života by silně snížila, především majitelů přilehlých soukromých pozemku obytných domů V Kuřatech 1488/2c, 1488/2b, 1488/2a. Chtěla bych ještě

upozornit na nedostatečnou občanskou vybavenost v Uhříněvsi, a to v důsledku rychlé rozrůstající se výstavbě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla koncepčně prověřena a nastavena v kontinuitě na platný právní stav. Ve stávajícím ÚP SÚ jsou v území vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití OB s kódem míry využití plochy D, SV s kódem míry využití plochy C. Aby mohly být realizovány hrubé podlažní plochy, které jsou v území umožněny a v návaznosti na nastavenou heterogenní strukturu byla zde pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání zvýšena výšková regulace.

Pohoda bydlení a osvětlení místností je pod podrobnost návrhu MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo

územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027082

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1228

Podatel | **KOLÍNSKÝ DAVID**

Zastupuje | 6 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6WN

Identifikátor podání Portálu Pražana | c26vq32y

Lokalita | 080

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka do MP

Vyjádření

My, obyvatelé PROSECKÉ KOLONKY, vymezené územím ulic Beranových, Broumovská, Opočenská, Hořická a Buchlovská, uplatňujeme zásadní připomínky do MP (Metropolitní plán) v lokalitě Letňan 414/080/5335, součásti nadřazeného území 080 Nové Letňany.

Požadujeme neměnit způsob využití území.

Odůvodnění

Podání je určeno pro Odbor územního rozvoje MHMP Uplatnění nových připomínek do Metropolitního plánu My, obyvatelé PROSECKÉ KOLONKY, vymezené územím ulic Beranových, Broumovská, Opočenská, Hořická a Buchlovská, uplatňujeme zásadní připomínky do MP (Metropolitní plán) v lokalitě Letňan 414/080/5335, součásti nadřazeného území 080 Nové Letňany. 1. Podmínit vymezené území pruhem zeleně podél ulice Beranových od křižovatky Tupolevova x Beranových po vyústění na ulici Kbelskou v rozsahu minimálně 50 m. Na vymezený zelený pás vhodným způsobem realizovat takové půdní a stromové úpravy, aby se dosáhlo co největšího odhlučnění stávající výstavby Prosecké Kolonky. 2. Podmínit plánovanou výstavbu smíšeného typu úpravou snížení podlažnosti v území přiléhající k ulici Beranových na výšku max 4 patra, oproti návrhu umožňující výstavbu 6 pater. Jedná se o tzv. „čtyři čtverce“ ve vymezeném území. 3. Podmínit výstavbu také nutností uzavřít s MC Praha 18 novou plánovací smlouvu, ve které budou taková opatření stavebního nebo finančního rázu, která umožní obyvatelům Prosecké Kolonky kompenzovat stavební zátěž území. 4. Podmínit výstavbu z hlediska řešení dopravy tak, aby stávající část ulice Beranových od křižovatky Tupolevova x

Beranových po ulici Kbelskou nebyla napřímo napojena na nový projekt ani v průběhu výstavby tohoto projektu. 5. Neměnit způsob využití území z kanceláří na obytnou výstavbu. V Praze 11.11.2025

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv změna způsobu využití, a tudíž

Ize konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že MPP vymezuje zastavitelné TR plochy s ohledem na potenciál rozvoje daného území a míru využití zastavěného území v ÚP SÚ. MPP vytváří podmínky pro realizaci nové městské zástavby strukturálně odpovídající významu lokality, vymezuje plochy pro doplnění občanského vybavení v dané lokalitě a zároveň je upřednostňován rozvoj města v blízkosti kapacitní kolejové dopravy v tomto případě stanice metra oproti zástavbě v otevřené krajině. MPP v souladu s cílem územního plánování komplexně řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání.

Výšková regulace byla vymezena v návaznosti na ÚP SÚ, zároveň je návrh koordinován se souběžně pořizovanou změnou Z 3842 s přihlédnutím ke studii ÚS VRÚ Letňany - Kbely.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3034723

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1228

Podatel | **KOLÍNSKÝ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWEW3

Identifikátor podání Portálu Pražana | xs38qnkr

Lokalita | 080, 505, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | napojení na projekt

Vyjádření

Podmínit výstavbu z hlediska řešení dopravy tak, aby stávající část ulice Beranových od křižovatky Tupolevova x Beranových po ulici Kbelskou nebyla napřímo napojena na nový projekt ani v průběhu výstavby tohoto projektu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Konkrétní dopravní napojení záměrů je předmětem případných navazujících řízení a je pod podrobnost MPP. Dále uvádíme, že v předmětném území je pořizována Územní studie VRÚ Letňany-Kbely, která bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území a dle které se napojení záměru z ulice Beranových nepředpokládá.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3034722

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1228

Podatel | **KOLÍNSKÝ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWEW3

Identifikátor podání Portálu Pražana | xs38qnkr

Lokalita | 080, 505, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | podmínit plánovací smlouvou

Vyjádření

Podmínit výstavbu také nutností uzavřít s MČ Praha 18 novou plánovací smlouvu, ve které budou taková opatření stavebního nebo finančního rázu, která umožní obyvatelům Prosecké Kolonky kompenzovat stavební zátěž území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Regulativ podmiňující plánovací smlouvy je v MPP koncipován primárně jako podmínka pro využití kapacity zastavění navýšené návrhem MPP oproti dosavadnímu ÚP SÚ.

V tomto případě dochází pouze k dílčímu rozšíření nad rámec ÚP SÚ za účelem vytvoření urbanisticky vhodné uliční čáry navrhované zástavby.

Podmínka uzavření plánovací smlouvy proto nemůže být vymezena u ploch, které svojí mírou využití území odpovídají právní kontinuitě, tj. míře využití území dle ÚP SÚ. V opačném případě by se mohlo jednat o nepřiměřený a nepřípustný zásah do práv vlastníků dotčených pozemků.

Připomínka

ID 3034720

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1228

Podatel | **KOLÍNSKÝ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWEW3

Identifikátor podání Portálu Pražana | xs38qnkr

Lokalita | 080

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | pruh zeleně

Vyjádření

Podmínit vymezené území pruhem zeleně podél ulice Beranových od křižovatky Tupolevova x Beranových po vyústění na ulici Kbelskou v rozsahu minimálně 50 m. Na vymezený zelený pás vhodným způsobem realizovat takové půdní a stromové úpravy, aby se dosáhlo co největšího odhlučnění stávající výstavby Prosecké Kolonky.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Konkrétní řešení návaznosti rozvojové plochy na stávající ulici je předmětem případných navazujících řízení a je pod podrobnost MPP. Dále uvádíme, že v předmětném území je pořizována Územní studie VRÚ Letňany-Kbely, která bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území a dle které je zelený pás podél komunikace Beranových vymezen.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3034721

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1228

Podatel | **KOLÍNSKÝ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWEW3

Identifikátor podání Portálu Pražana | xs38qnkr

Lokalita | 080, 505, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | výška

Vyjádření

Podmínit plánovanou výstavbu smíšeného typu úpravou snížení podlažnosti v území přiléhající k ulici Beranových na výšku max 4 patra, oproti návrhu umožňující výstavbu 6 pater. Jedná se o tzv. „čtyři čtverce“ ve vymezeném území.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Výšky jsou vymezeny za účelem možnosti realizovatelnosti navržených kapacit. Kapacity vychází z platného ÚP SÚ a jsou potvrzeny pořizovanou změnou ÚP SÚ Z3842. Výšková regulace byla dále podrobněji prověřena pořizovanou Územní studií VRÚ Letňany-Kbely. Vzhledem k tomu, že se jedná o rozvojové území v blízkosti stanice metra C - Letňany nepovažuje pořizovatel snížení navržené výškové regulace za hospodárné.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu

MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný

a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3034724

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1228

Podatel | **KOLÍNSKÝ DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWEW3

Identifikátor podání Portálu Pražana | xs38qnkr

Lokalita | 080, 505, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | způsob využití

Vyjádření

Neměnit způsob využití území z kanceláří na obytnou výstavbu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv změna způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že MPP vymezuje zastavitelné TR plochy s ohledem na potenciál rozvoje daného území a míru využití zastavěného území v ÚP SÚ. MPP vytváří podmínky pro realizaci nové městské zástavby strukturálně odpovídající významu lokality, vymezuje plochy pro doplnění občanského vybavení v dané lokalitě a zároveň je upřednostňován rozvoj města v blízkosti kapacitní kolejové dopravy v tomto případě stanice metra oproti zástavbě v otevřené krajině. MPP v souladu s cílem územního plánování komplexně řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání.

Výšková regulace byla vymezena v návaznosti na ÚP SÚ, zároveň je návrh koordinován se souběžně pořizovanou změnou Z 3842 s přihlédnutím ke studii ÚS VRÚ Letňany - Kbely.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně

případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Připomínka

ID 3027083

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1229

Podatel | **GEC TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032DJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | c2esu92h

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | YIMBY

Vyjádření

Zasílám sadu připomínek 1-35 k MP - viz přiložený soubor

Odůvodnění

Bytová krize: V době nedostatku bytů město znemožňuje vznik nové čtvrti s vysokou kvalitou života, nízkou uhlíkovou stopou a dobrým potenciálem pro dopravní obsluhu veřejnou dopravou.

Dovoluji si spolu se spolkem YIMBY proto navrhnout soubor změn, které duch a logiku Metropolitního plánu nijak nenarušují, zároveň však mohou výstavbu zásadně akcelarovat, v souladu s klimatickým plánem města a dobrým hospodářstvím s konečnou půdou, kterou máme k dispozici. Vedle připomínek “principiálních” (které by měly být uplatněny na všechny oblasti daného charakteru, navrhujeme také několik praktických úprav v konkrétních lokalitách, které ilustrují některé nevhodné artefakty, které brání lepšímu využití a uspořádání našeho města.

Vyhodnocení

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZNR6

Připomínka

ID 3030399

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1231

Podatel | **ZMRZLÝ LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYOO

Identifikátor podání Portálu Pražana | rkmsbc67

Lokalita | 777

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Odstavné plochy Běchovice

Vyjádření

Nesouhlasím s vymezením veřejně prospěšné stavby 910-630/729/1061 Odstavné koleje Běchovice

Odůvodnění

přetížení dopravními stavbami, hluk od železnice-průjezd stovek vlaků denně, chybí odhlučnění

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027088

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1232

Podatel | **ZBOŘILOVÁ MARCELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6NW

Identifikátor podání Portálu Pražana | c3scw5h9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nedostatečná garance práv města na ochranu a budování občanské vybavenosti, dostupného bydlení, ochranu zeleně a nedotčená koncepce města krátkých vzdáleností

Vyjádření

Dobrý den, plan dostatečne nereaguje na stavající bytovou krizi, neobsahuje zadnou vymahatelnou záruku, že nové postavené byty budou skutečně dostupné pro běžné domácnosti či sociální bydlení, negarantuje městu možnost vymáhat vznik občanské vybavenosti, škol, školek apod. Není chráněna zelen uprostřed města, naopak, je dovoleno zastavování vnitrobloku, za trochou zeleně a relaxaci tak musí obyvatelé vždy cestovat, což ještě víc zatezuje dopravu.

Odůvodnění

Dobrý den, plan dostatečne nereaguje na stavající bytovou krizi, neobsahuje zadnou vymahatelnou záruku, že nové postavené byty budou skutečně dostupné pro běžné domácnosti či sociální bydlení, negarantuje městu možnost vymáhat vznik občanské vybavenosti, škol, školek apod. Není chráněna zelen uprostřed města, naopak, je dovoleno zastavování vnitrobloku, za trochou zeleně a relaxaci tak musí obyvatelé vždy cestovat, což ještě víc zatezuje dopravu.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek na zavedení vymahatelných garancí cenové dostupnosti bytů nebude zapracován - není možné řešit nástroji územního plánování.

Dostupnost bydlení se odvíjí mj. od celkového množství bytů.

Metropolitní plán proto vymezuje potenciál v objemu přesahujícím 50

mil. čtverečních metrů hrubých podlažních ploch, jenž bude pravděpodobně z většiny přeměněn na prostor pro bydlení.

Zajištění realizace dostupných bytů a veřejné vybavenosti není předmětem projednávané dokumentace. Metropolitní plán vymezuje plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, a skrz tento instrument má město možnost vyžadovat realizaci veřejné vybavenosti, dostupných bytů apod.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení

stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena již na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Článek s regulativy zahrad byl upraven, byla upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu byly přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Byl upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bylo upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Při rozhodování bude proto přihlédnuto k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, bude nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad. Při vysoké míře prostavění bloku by charakter zachován nebyl.

Z výše uvedených důvodů nebude požadavek na zachování původního znění čl. 93 odst. 5 se slovem „dominantním“ do návrhu MPP zapracován. Původní termín "dominantní" podíl zahrad byl nahrazen přesnějším vyjádřením "významný" podíl zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Toto zpřesnění umožňuje lépe zohlednit místní urbanistické souvislosti a variabilitu typů zástavby při posuzování zachování zahrad v daném území a dává větší prostor pro individuální posouzení konkrétního záměru z hlediska souladu s územním plánem.

Na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem (MK ČR) bude do kapitoly 9 textové části odůvodnění k čl. 93 doplněno vysvětlení z hlediska aplikační praxe při rozhodování v území. Původní znění v souladu s odůvodněním nikdy nemělo být vykládáno jako nadpoloviční podíl. Slovo „dominantní“ mělo za cíl popisovat charakter, zahrada se dominantní formou podílí na charakteru stavebního bloku. Znění dotčeného ustanovení čl. 93 bylo na základě výsledků veřejného projednání upraveno, protože různý výklad slova „dominantní“ by mohl vést k příliš přísnému rozpočítávání nezpevněných částí stavebních bloků na jednotlivé parcely ve stabilizovaném území, což by mohlo způsobit obtížnou dostavbu některých logických proluk, nároží apod. s negativním dopadem na městskou strukturu. Smyslem ustanovení je definovat charakter území, popsat závaznou podobu stabilizovaného území. Pro tento účel je s ohledem na budoucí výklad MPP vhodnější použití slova „významný“.

V měřítku územního plánu není možné číselně stanovit konkrétní podíl zahrad, který je v pražském prostředí napříč územím města velmi různorodý – a to i v rámci lokality. Ochrana nezpevněných částí stavebního bloku je ale zásadní jednak pro zachování typického obrazu pražské městské krajiny (méně intenzivně zastavěných svahů) a jednak pro posilování významu zelené infrastruktury. Vegetace spoluutváří charakter stabilizovaných území. Smyslem regulativu je definovat charakter území, popsat závaznou podobu stabilizovaného území, aniž by byla ohrožena dostavba některých logických proluk, nároží apod. s negativním dopadem na městskou strukturu. Nad rámec vymezení soukromých zahrad a zahradně upravených ploch v okolí volné zástavby v lokalitách s heterogenní strukturou jsou stejným nástrojem zobrazeny i areálové zahrady. Mezi ty patří i památkově chráněné zahrady případně nezpevněné části památkově chráněných areálů (někdy se používá pojem „historické zahrady“). Metropolitní plán jejich vymezením jednoznačně zobrazuje povinnost zachovat nezpevněný charakter areálu nebo jeho části, aniž by zacházel do podrobnosti regulačního plánu. Konkrétní vymezení nezpevněných ploch historických zahrad určí podrobnější dokumentace, která bude samostatně posouzena orgány památkové péče. MPP podrobnější vymezení zahrad nenahrazuje, zavedení tohoto regulativu přesto představuje významné posílení ochrany stávajícího charakteru města.

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027090

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1234

Podatel | **ČIKOVSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4RW

Identifikátor podání Portálu Pražana | c4p6gj8i

Lokalita | 078, 153

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Varování před paralýzou dopravy: Bohdalec nezvládne desítky tisíc nových obyvatel

Vyjádření

Jako rezident městské části Praha 10 a zároveň vlastník nemovitosti v této lokalitě uplatňuji tuto připomínku k návrhu Metropolitního plánu, konkrétně k plánované rozsáhlé obytné výstavbě v lokalitě Bohdalec, která dle návrhu počítá s výstavbou desítek tisíc nových bytů. Oproti předchozí územní dokumentaci dokonce dochází k navýšení výškových limitů pro budovy.

Jsem přesvědčen, že stávající dopravní infrastruktura v dotčených ulicích není připravená ani na výstavbu, ani na nové obyvatele.

Má-li dojít k výstavbě v dotčené lokalitě, je třeba nejprve rozšířit kapacitu vozovek pro individuální, hromadnou i alternativní dopravu. K tomu však v současnosti nedochází, neboť současným trendem je dopravní infrastrukturu redukovat v rámci tzv. "zklidňování dopravy". Takto řízené páteřní komunikaci již nyní nemohou kapacitně pojmout nápor stávajících obyvatel. Metropolitní plán na snahu o jakékoliv posílení kapacit zcela rezignoval, když se omezil na pouhé konstatování neurčitých plánů pro futuro. Plán tak operuje s nejednoznačnými přísliby typu "**Výhledové tangenciální spojení kolejovou dopravou**" nebo "**Koridor je vymezen pro budoucí upřesnění nového kolejového tangenciálního spojení veřejné dopravy**".

Je tak naprosto zjevné, že k výstavbě by mělo dle plánu dojít, aniž by nejprve byly odpovídajícím způsobem dotčené kapacity posíleny. Žádná konkrétní řešení této situace plán nepředkládá. Bude se tak opakovat situace známá i z jiných obdobných projektů (např. ulice Malešická/Jana Želivského, kde obyvatelé nově postavených bytů žijí s ohledem na současné kolony v dopravně nedostupné čtvrti).

Odůvodnění

Své argumenty rozvádím níže.

1. Nedostatečná kapacita páteřních okolních komunikací

Stávající uliční síť v okolí Bohdalce není kapacitně způsobilá obsloužit takto masivní výstavbu. Ulice Bohdalecká, U Vršovického hřbitova, U Slavie, Bělocerkevská, Vršovická, Moskevská a Ruská jsou již dnes v dopravní špičce trvale přetížené, s ustavičnými kolonami a kapacitně nevyhovujícími křižovatkami. Návrh Metropolitního plánu nepředkládá žádná konkrétní ani realistická opatření, která by dopravní zátěž navýšenou o desítky tisíc nových obyvatel umožnila absorbovat.

2. Nepoměr mezi rozsáhlou výstavbou a možnostmi území

Výstavba cca 30 000 bytů může znamenat přibližně 70–100 tisíc nových obyvatel. **Území však postrádá adekvátní dopravní propojení a už dnes je na hranici dopravní únosnosti.** Plán neobsahuje dostatečná opatření, která by s tak vysokým nárůstem intenzity dopravy počítala. Tato disproporce je zásadním problémem návrhu.

Plán také postrádá parkovací kapacity pro navýšení počtu obyvatel. Již nyní (zejména v případě sportovních zápasů ve stadionu Eden) je celá lokalita využívána pro nedovolené parkování nerezidentů.

3. Absence odpovídající kolejové dopravy

V dotčené lokalitě neexistuje **žádné napojení na metro ani relevantní tramvajové tratě.** Očekávaný počet nových obyvatel by vedl k výraznému přetížení tramvajových linek v sousedních ulicích, které již nyní pracují na hranici kapacity.

Zcela chybí tramvajové propojení s tratí v ulici Vršovická a U plynárny. Bez realizace nové páteřní kolejové dopravy (např. nové tramvajové tratě) je takto masivní rozvoj dopravně neudržitelný.

4. Riziko dopravního kolapsu v širším území

Dopady navržené výstavby nebudou omezeny pouze na lokalitu Bohdalce. Vysoké dopravní zatížení se nevyhnutelně přelije do Vršovic, Vinohrad, Strašnic, Michle a dalších přilehlých oblastí. Tyto důsledky nejsou v návrhu Metropolitního plánu zohledněny ani kompenzovány.

Hrozí zejména nárůst transitzí automobilové dopravy skrze rezidenční ulice, které k tomu nejsou určeny.

5. Lokalita je již dlouhodobě dopravně přetížena

V oblasti v posledních letech až desetiletích dlouhodobě probíhala nová výstavba (např. projekty Eden, Slavia, Bohdalec), avšak nikdy nedošlo k adekvátním infrastrukturním investicím, které by dopravní zátěž řešily. **S každým novým projektem se dopravní situace zhoršila, aniž by vznikly nové kapacitní komunikace nebo kolejová spojení.** Metropolitní plán tento problém dále prohlubuje.

6. Kriticky nedostatečné kapacity parkování

Území nemá odpovídající rezervy pro parkovací kapacity. Bez metra, tramvajového spojení či jiného rychlého způsobu dopravy budou noví obyvatelé odkázáni převážně na **individuální automobilovou dopravu**, což povede k dramatickému nedostatku parkovacích míst. Plán neřeší možnost vzniku kapacitních garáží ani parkovacích domů.

7. Porušení zásady hierarchie dopravy

Současné principy územního plánování vyžadují, aby rozsah nové výstavby odpovídal reálné kapacitě dopravní infrastruktury. Návrh Metropolitního plánu postupuje opačně: nejprve masivně navyšuje obytnou zátěž a teprve **následně neurčitě předpokládá, že dopravní infrastruktura bude někdy v budoucnu doplněna.**

Tento postup je v rozporu s principem udržitelného plánování města.

8. Zhoršení životního prostředí a hluková zátěž

Navýšení dopravy v ulicích Vršovická, Bělocerkevská, Moskevská a Ruská povede ke zhoršení kvality ovzduší i k dalšímu navýšení hlukové zátěže, která se **již dnes pohybuje na hranici hygienických limitů.** Metropolitní plán neobsahuje žádné kompenzační mechanismy, které by tyto negativní jevy zmírnily.

9. Neprovedené nebo nezveřejněné dopravní modelace

Pro tak masivní navýšení obytné plochy by měly být k dispozici transparentně zveřejněné dopravní modelace, které by doložily, že dopravní systém je schopen očekávanou zátěž unést. V případě lokality Pod Bohdalcem však tyto podklady nejsou veřejně dostupné a nelze tedy ověřit, zda návrh odpovídá realitě.

10. Nedostatek zeleně, veřejných služeb a infrastruktury

Lokalita Pod Bohdalcem **postrádá dostatečné kapacity škol, školek, zdravotních zařízení, domovů pro seniory, kulturních**

a náboženských zařízení, veřejných prostor a zeleně. Zeleň (ať již v podobě veřejné zeleně nebo například v dotčené lokalitě hojných zahrádkářských kolonií) naopak oproti stávajícímu stavu má značně ustoupit, což s sebou ponese zásadní negativa lokální (nedostatek míst vhodných pro zdravotní procházky atd., což s sebou nese zdravotní negativa) i negativa v širším ostrovu (rozšíření tzv. tepelných ostrovů, zhoršené ovzduší celého města atd.).

Závěr

Na základě výše uvedeného tak uplatňuji tento podnět a navrhuji, aby byl metropolitní plán přepracován (nejen) pro lokalitu Pod Bohdalcem tak, aby:

- reálně vyhodnotil kapacitu dopravní infrastruktury,
- obsahoval konkrétní a závazné kroky pro posílení kolejové i silniční dopravy,
- přizpůsobil rozsah plánované výstavby skutečným možnostem území,
- a zajistil, že nedojde k dopravnímu kolapsu nejen okolí Bohdalce, ale i přilehlých městských částí.

V současné podobě považuji návrh za dopravně neudržitelný a neodůvodněně zatěžující Prahu 10 i okolní městské čtvrti.

V úctě

Jan Číkovský

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek lze vykládat tak, že je v podstatě svým způsobem v souladu s návrhem Metropolitního plánu (MPP). Není pravdou, že Metropolitní plán nenavrhuje adekvátní dopravní obsluhu. Celým územím je podélně navržena nová tramvajová trať (přesně v požadovaném propojení ulic Vršovická a U Plynárny). V širším kontextu je posílením i nová vozovna Chodovská. Návrh Metropolitního plánu respektuje novou zastávku Praha-Eden, která významným způsobem zajistí napojení na železnici. Dále jsou navrženy úpravy komunikace v ulicích U Slavie a U Vršovického hřbitova, a také nové komunikace směrem na východ přes Slatiny

a Koryta. Doprava je podrobněji vysvětlena v kapitole 9 odůvodnění textové části Metropolitního plánu. Co se týká regulace transformačních ploch, MPP vysloveně, pomocí parametrické regulace, navrhuje parky a občanskou vybavenost.

Parametrická regulace v Metropolitním plánu je jedním z klíčových nástrojů regulace a garance umístění dostatečné veřejné vybavenosti. V rámci transformačních a rozvojových ploch s parametrickou regulací je možné záměr umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru, anebo je možné splnění těchto parametrů prokázat řešením stanoveným v rámci:

- a) ÚPČP nebo regulačního plánu,
- b) územní studie,
- c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění těchto parametrů s obsaženým řešením.

Současně je předmětné území podmíněno plánovací smlouvou, která je dalším nástrojem pro docílení podrobnějšího řešení. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka).

Dotčené území je dále předmětem prověřování podrobnějším územně plánovacím podkladem - Územní studií Bohdalec-Slatiny, která je v současné době pořizována úřadem územního plánování (na základě zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon). Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Územní studie může, mimo jiné, stanovit a doporučit etapizaci výstavby včetně podmíněnosti výstavby realizací potřebné dopravní infrastruktury.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3031838

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1236

Podatel | **KODADOVÁ HORNOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNXJX

Identifikátor podání Portálu Pražana | yervrh84

Lokalita | 864, 333

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Žádáme, aby i pozemky 300 a 301 byly zařazeny jako zastavitelné stavební a přeřazeny zpět do celku 333/Pod Zličínem. Aby zařazení odpovídalo jejich skutečnému využití a tvořilo s ostatními pozemky jeden urbanistický celek.

Odůvodnění

Koupili jsme se synem dva přímo sousedící pozemky 303 a 300/301 se záměrem vystavět na nich domky ve struktuře tzv. zahradního města, jak bylo v původních záměrech na nový územní plán a vyřešit rodinnou bytovou situaci. V důvěře v již brzy schválený metropolitní plán jsme investovali do vybudování přípojek, úklidu a revitalizaci pozemků i terénních úprav na nich a zejména do projektů domů. Místní stavební úřad je se záměrem srozuměn a s výstavbou by souhlasil. Jen se čekalo na nový územní plán, který by vyřešil schvalovací procesy. Ačkoli pozemky 300/301 sousedí s retenční nádrží, za celou dobu našeho i předchozího vlastnictví voda nijak pozemky neohrožovala a i díky našim úpravám jsou výrazně výše než retenční nádrž. Domek by stál v horní polovině, kde původně byla chatka s evidenčním číslem. Dále jsme v souladu s odborem životního prostředí magistrátu a jeho konkrétních požadavků zainvestovali do detailního projektu na protipovodňová opatření s cílem posunout hranici aktivní zátopy. Součástí tohoto projektu je i bezplatné převedení části pozemku sousedícího s nádrží na město jako kompenzace. Dle nového plánu jsou však pozemky 300/301 nově zařazeny do celku 864/Na Pískách jako nezastavitelné a tím je pozemek úplně znehodnocen, stejně jako všechny naše dosavadní investice. Uprostřed mezi našimi dvěma rodinnými pozemky vede hranice dvou různých celků s různým charakterem, aniž by bylo s námi jako vlastníky cokoli projednáno. V případě výstavby se

sousedství s retenční nádrží a zátopovou zónou dá řešit i jinými způsoby, jak jsem popsala výše.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Poživatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028086

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1242

Podatel | **Česká volnočasová s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2K3

Identifikátor podání Portálu Pražana | gcjxe6sm

Lokalita | 911

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Připomínka 1: Zařazení stabilizované rekreační lokality
v krajinném rozhraní 911/ Slivenec-Barrandov

Vyjádření

Jako vlastník Práva stavby podle zák. č. 89/2012 Sb k pozemku parc. č. 1754/1 v dané lokalitě požaduji, aby zařazení lokality odpovídalo rozdílu mezi stávajícím (obhospodařovaná zemědělská půda) a navrhovaným (rekreace) stavem, a **byla proto vymezena jako nezastavitelná transformační rekreační plocha v krajinném rozhraní** podle čl. 65 návrhu Metropolitního plánu k opakovanému veřejnému projednání.

Odůvodnění

Jedná se o území v přímém kontaktu s lidnatými čtvrtěmi Sídliště Barrandov (Pražská čtvrť) a Slivenec. Krajina lokality 911 Barrandov - Slivenec je nástupním prostorem do areálu zdraví v Chuchelském háji ze severu a zároveň je součástí tzv. "Zlatého horizontu" filmových studií Barrandov. Veřejný zájem na rekreačním využívání krajiny lokality 911/ Slivenec - Barrandov je proto naprosto neoddiskutovatelný.

Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby se nachází na nástupu do rekreační krajiny ze zastavěného území Slivence v ke Smíchovu podél ulice K Barrandovu, a zajišťují prostor pro tangenciální rekreační propojení mezi dvěma významnými rekreačními klíny: Chuchelského háje (a údolí Vltavy) a Prokopského a Dalejského údolí. Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby zároveň tvoří pokračování okružního parku okolo Pražské Čtvrti.

Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby je v současnosti využíván jako orná půda a je ohrožený zrychlenou vodní erozí,

což dále zdůrazňuje potřebu fyzické transformace otevřené krajiny s cílem zvýšení její rekreační a půdo ochranné funkce.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3028087

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1242

Podatel | **Česká volnočasová s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2K3

Identifikátor podání Portálu Pražana | gcjxe6sm

Lokalita | 911

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Připomínka 2: Požadavek na vymezení rekreační lokality v krajinném rozhraní 911/ Slivenec- Barrandov jako „čtvrťového parku“

Vyjádření

Jako vlastník Práva stavby k pozemku parc. č. 1754/1 v dané lokalitě požadují, aby zařazení lokalita 911/ Slivenec – Barrandov byla proto vymezena jako „čtvrťový park“ podle čl. 85 návrhu Metropolitního plánu k opakovanému veřejnému projednání.

Odůvodnění

Jedná se o území v přímém kontaktu s lidnatými čtvrtěmi Sídliště Barrandov (Pražská čtvrť) a Slivenec. Krajina lokality 911 Barrandov - Slivenec je nástupním prostorem do areálu zdraví v Chuchelském háji ze severu a zároveň je součástí tzv. "Zlatého horizontu" filmových studií Barrandov. Veřejný zájem na rekreačním využívání krajiny lokality 911/ Slivenec - Barrandov je proto naprosto neoddiskutovatelný.

Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby se nachází na nástupu do rekreační krajiny ze zastavěného území Slivence v ke Smíchovu podél ulice K Barrandovu, a zajišťuje prostor pro tangenciální rekreační propojení mezi dvěma významnými rekreačními klíny: Chuchelského háje (a údolí Vltavy) a Prokopského a Dalejského údolí. Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby zároveň tvoří pokračování okružního parku okolo Pražské Čtvrti.

Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby je v současnosti využíván jako orná půda a je ohrožen zrychlenou vodní erozí, což dále zdůrazňuje potřebu fyzické transformace otevřené krajiny s cílem zvýšení jeho rekreační a půdo ochranné funkce.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027106

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1243

Podatel | **Lucie Dvořáková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDN1KE

Identifikátor podání Portálu Pražana | c7whyg3r

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Snížení výškové regulace a dodržení odsouhlaseného řešení -
Územní studie Komořany

Odůvodnění

Další výstavby jsou v rozporu se schválenou studií, pro neúměrné navyšování zástavby. Není to přizpůsobeno stávající infrastruktuře a lokalitě. S tímto nesouhlasím.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany.

Výšková regulace v Metropolitním plánu odpovídá výškovým hladinám uvedeným v Územní studii Komořany pro předmětné území (lokalitu).

V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. Dále, dle čl. 98 textové části Metropolitního plánu platí, že při stanovení konkrétního počtu RNP je ve stabilizovaných plochách nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Návrh Metropolitního plánu bude v lokalitě upraven ve věci výškové regulace, a to konkrétní čtverce výškové regulace při ul. Palmetová/K Nouzovu, kde je nyní vymezeno rozmezí 12RNP. Čtverec výškové regulace bude snížen na 6RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny

žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je zpracovávána na pokladu výše uvedené, schválené územní studie, a která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter (viz vyhodnocení ID 3027858).

Na základě podrobnějšího prověření území územní studií a dle Územně analytických podkladů HMP jsou v Metropolitním plánu, v dotčené lokalitě, vymezeny návrhové požadavky na potřebnou veřejnou infrastrukturu, a to formou plošného vymezení (či bodových značek) nebo pomocí parametrické regulace v rámci transformačních a rozvojových ploch. Potřebná veřejná infrastruktura vyplývá z bilancí, která je detailněji popsána v kapitole 10 odůvodnění textové části Metropolitního plánu.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3027117

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1247

Podatel | **Zálesí Reality s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDN3DZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | cbhi34xe

Lokalita | 074

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Žádáme o uvedení výkresu O01 do souladu s faktickým stavem ochranných pásem (odstranění nebo redukci oranžové/červené šrafy plochy teplotěrenských zařízení a ochranného pásma).

Odůvodnění

Zákres je viditelně určen pozemkem, nyní již nevlastněným ani neprovozovaným Pražskou teplotěrenskou, nikoli poloměrem kolem existujícího zařízení.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Nejedná se fakticky o požadavek na dokumentaci MPP. Jedná se o samostatně vyhlašovaný limit, který není vymezován MPP.

Je vymezena transformační obytná plocha patřící do oblasti nových struktur P113 s parametrickými regulativy UPmin=25%, PPmin=5%, OVmin=5%.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Připomínka

ID 3027118

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1248

Podatel | **LAHODOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRDJGZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | cbjtgvtv

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlasné stanovisko a připomínka k návrhu

Metropolitního plánu hl. m. Prahy Lokalita č. 816 – Zahrádková osada

Třešňovka, k. ú. Radotín a Velká Chuchle Navrhované využití:

zastavitelná rekreační plocha / parkový areál

Vyjádření

Lokalita č. 816 – Zahrádková osada Třešňovka, k. ú. Radotín a Velká Chuchle

Navrhované využití: zastavitelná rekreační plocha / parkový areál.

Podávám nesouhlasnou připomínku k navrženému způsobu využití území v lokalitě č. 816, které je dle návrhu Metropolitního plánu vedeno jako „zastavitelná rekreační plocha se strukturou parkového areálu“.

Požaduji, aby byla tato lokalita vymezena jako plocha pro bydlení a propojena s obytnými lokalitami č. 386 a č. 387, tak aby společně tvořily kompaktní a funkčně provázaný obytný celek.

Odůvodnění

Navržené rekreační využití lokality č. 816 neodpovídá skutečnému stavu území, urbanistickým vazbám ani rozvojovým potřebám městské části.

Je proto žádoucí, aby lokalita byla zařazena mezi obytné plochy a urbanisticky integrována s přilehlými obytnými lokalitami.

a) Nesoulad se skutečným stavem území

- Lokalita č. 816 je dnes fakticky využívána k trvalému bydlení, nikoli převážně k rekreaci.

- V území se nachází řada objektů s charakterem rodinných domů nebo rekreačních staveb trvale obývaných s přidělenými čísly evidenčními či popisnými.
- Území je napojeno na veřejné inženýrské sítě (elektrická energie, kanalizace, vodovod) a je dostupné po zpevněných komunikacích.
- Dochází k dlouhodobému trendu trvalého osídlení, který navrhovaná rekreační funkce ignoruje.

b) Urbanistická návaznost a provázanost s okolními plochami

- Přilehlé lokality č. 386 a č. 387 jsou v Metropolitním plánu určeny pro bydlení.
- Zachování rekreačního charakteru lokality č. 816 by znamenalo nežádoucí funkční nesourodost mezi sousedícími územími, čímž by byl narušen kompaktní urbanistický rozvoj dané části městské struktury.
- Přirozené dopravní i pěší vazby spojují lokalitu č. 816 se zastavěnými obytnými územími, nikoli s rekreační krajinou.

c) Soulad s rozvojovými záměry městské části Praha 16 / Praha-Velká Chuchle

- Městská část Praha 16 dlouhodobě usiluje o rozšíření obytných kapacit a stabilizaci území s trvalým osídlením.
- V minulých koncepcích i v územních studiích je území mezi Radotínem a Velkou Chuchlí vnímáno jako přirozeně rozvíjející se obytné předměstí.
- Rekreační funkce je v tomto kontextu nepřiměřeně omezující a neodpovídá reálným potřebám území ani jeho obyvatel.

d) Infrastruktura a dopravní dostupnost

- Lokalita je v docházkové vzdálenosti od zastávek MHD (autobus, železniční trať Praha–Beroun) a napojena na dopravní síť města.
- Existující inženýrské sítě a komunikace umožňují bezproblémové využití pro trvalé bydlení bez nutnosti zásadních investic do infrastruktury.
- Z hlediska dopravního i technického zázemí tak území splňuje předpoklady pro obytné využití.

e) Neefektivní využití území v rámci městské struktury

- Zachování rekreační funkce znamená neefektivní využití zastavitelné plochy v blízkosti centra Radotína.
- Území má potenciál rozšířit bytový fond města, přispět k dostupnosti bydlení a zároveň urbanisticky dotvořit logickou strukturu obytného pásma mezi Radotínem a Velkou Chuchlí.

f) Soulad s principy udržitelného rozvoje

- Přeměna lokality na obytné území odpovídá principům kompaktního města a efektivního využívání již zastavitelných ploch bez záboru nové zemědělské půdy.

- Umožní rozvoj energeticky úsporného a ekologického bydlení, což je v souladu s klimatickou politikou hl. m. Prahy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že předmětné území je obtížně napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná vybavenost je nedostatečná. Pokud by došlo k vymezení obytné plochy za účelem trvalého bydlení, vedlo by to k potřebě vynaložit vysoké veřejné prostředky pro vyřešení tohoto deficitu. Ty by však bylo účelnější vynaložit v jiných částech města.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3033033

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1250

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0993XL6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4upvpumr

Lokalita | 101

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Návrh na zachování nebo zvýšení výškové hladiny zástavby v oblasti parcel č. 2202/17, 2202/18 a 2202/2, návrh na zvýšení KPP a na změnu využití

Odůvodnění

Obracím se na Vás jako spoluvlastník parcel č. 2202/17, 2202/18 a 2202/2 v městské části Praha 10 s žádostí o přehodnocení výškového limitu zástavby, který byl v návrhu Metropolitního plánu nově stanoven na pouze dvě nadzemní podlaží (cca 6-7 m).

Na uvedených parcelách byla v minulosti povolena smíšená zástavba do 4 nadzemních podlaží (cca 12 m), což odpovídalo jak charakteru okolní zástavby, tak souhlasným stanoviskům vlastníků sousedních pozemků, kteří proti plánovanému záměru nevznegli námitky.

Dále žádáme o úpravu Koeficientu ze stávající hodnoty 0,8 na 2.0 a změnu funkčního využití území z SV-Dna OB.

Odůvodnění žádosti:

Navržené snížení výškové hladiny na 2 podlaží považujeme za nešťastné a z urbanistického i sociálního hlediska problematické. Tato úprava by fakticky znemožnila realizaci plánovaného projektu menšího bytového domu, který má sloužit nejen k doplnění nedostatkového bytového fondu, ale především k revitalizaci a zklidnění sociálně problematické lokality.

Na daném místě se dnes nacházejí zanedbané a nevyužívané garáže, které se staly útočištěm bezdomovců, místem častých

vandalismů a bohužel i rizikovou oblastí z hlediska veřejné bezpečnosti. Žádný z nás spolumajitelů nemá finanční prostředky na opravu garáží a instalaci bezpečnostních kamer, které by zde snad zajistily větší bezpečnost.

Jako jediné možné řešení se nám jeví spolupráce s investorkou a jejím záměrem výstavby čtyřpatrového bytového domu, který má ambici tento prostor oživit a vytvořit zde příjemné, bezpečné a důstojné městské prostředí, které by přirozeně navazovalo na rozvojovou osu plánované Drážní promenády a přilehlé cyklostezky.

Urbanistické a sociální přínosy projektu:

- Zlepšení bezpečnosti - výstavbou a aktivním využitím území by došlo k výraznému snížení výskytu vandalizmu, bezdomovectví a kriminality.
- Zkvalitnění veřejného prostoru - součástí záměru je rekultivace okolí, úprava zeleně a vytvoření menšího parku s posezením.
- Sociální přínos - vznik menšího bytového domu s dostupnými byty pro rodiny, seniory či zaměstnance místních služeb.
- Soulad s rozvojovou vizí města - projekt podporuje ideu kompaktního města, kdy se rozvoj soustředí do již urbanizovaných oblastí, a ne do volné krajiny.

Ekonomické a technické aspekty:

S ohledem na značnou vzdálenost inženýrských sítí, nákladnou dostavbu komunikace a plánované revitalizační prvky veřejného prostoru je realizace projektu ekonomicky proveditelná pouze při zachování výšky minimálně čtyř nadzemních podlaží. Snížení limitu na dvě podlaží by znamenalo omezení možnosti využití pozemku a v navrženém rozsahu by mohlo představovat nepřiměřený zásah do vlastnického práva, který není podložen dostatečným veřejným zájmem, ani nesplňuje požadavek proporcionality mezi veřejným a soukromým zájmem. Neúměrné zvýšení nákladů na jakoukoliv revitalizaci by tím ohrozilo jakýkoli smysluplný rozvoj této lokality.

Závěr:

Žádáme proto o zachování původního výškového limitu čtyř nadzemních podlaží (cca 12 m} na parcelách č. 2202/17, 2202/18 a 2202/2. Jsme přesvědčeni, že tento krok je v souladu s koncepcí rozvoje města a nového Metropolitního plánu i s dlouhodobými cíli i filosofií města (vizte přílohu citace hlavních pilávrů z webu [Vyhodnocení výsledků projednání | kapitola 15 textové části odůvodnění](https://www.petr-hlavacek.eu/tym doc. Ing. Arch. Petra Hlaváčka,</p></div><div data-bbox=)

CSc.} - tedy podporovat bezpečný, udržitelný a sociálně přínosný rozvoj Prahy.

Tento záměr má skutečně významný společenský přesah a může být příkladem citlivého a odpovědného přístupu ke zhodnocení dosud zanedbaných městských ploch.

Dodatek:

Citace hlavních cílů z webu pana 1. náměstka primátora doc. Ing. Arch. Petra Hlaváčka, CSc. <https://www.petr-hlavacek.eu/tym>

1

"Územní plánování je dohoda o území."

Proto je nejdůležitější dostat všechny k jednomu stolu. Žádné rozhodnutí se nesmí dělat někomu za zády. A nikdy ne navzdory městským částem.

2

"Město, které se nerozvíjí, umírá."

Tým Petra Hlaváčka zásadně odmítá, že by Praha již byla postavena a není třeba na ni dále pracovat. Hlavním cílem týmu je znovu nastartovat rozvoj směrem k příjemnému intenzivnímu městu krátkých vzdáleností.

3

"Kontinuita je základem rozvoje."

Projekt nikdy není dokonalý, ale pokud máme v prostředí, kdy jsou každé 4 roky volby, něco vybudovat, musíme ctít i rozhodnutí předchůdců, i kdyby se nám úplně nelíbilo. V územním plánování se pracuje v řádu desítek let.

4

"Město musí být aktivní hráč v území, nejen regulátor."

Při jednání s investory může město pouze ovlivňovat, nikoliv dělat hlavní rozhodnutí. Pokud se má město budovat tak, jak potřebuje město, musí být tím, kdo ho buduje. A aby město mohlo budovat, musí mít připravené projekty.

5

"Město nepostavíme sami."

Vedení města musí využít potenciálu, který nabízí soukromí investoři. Developer není nepřítel, ale partner při rozvoji. Je třeba být mu tvrdým oponentem, ale také konstruktivním partnerem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu rekreační vybavenosti značené

bodem, případně bodem a plochou (stav), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd

a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Připomínka

ID 3034674

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1250

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6FIGC

Identifikátor podání Portálu Pražana | we744yv9

Lokalita | 912, 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Podávám tímto připomínku k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy ve vztahu k pozemku parc. č. 2264/57 v k. ú. Lipence, dle návrhu Metropolitního plánu lokalita Lipence - Zbraslav N(15) P [S].

Podle stávajícího územního plánu (obr. č.1) je hlavní funkční využití vedeno jako OP - orná půda, (plochy orné půdy pro zemědělské využití, plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury, louky a pastviny apod.) s návrhovým horizontem VV - veřejné vybavení (plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém apod.) s výhledem bez možnosti zástavby. Tento stav však dle mého názoru neodpovídá reálným poměrům v území ani jeho rozvojovým potřebám.

Pozemek se nachází uvnitř zastavěného území, v přímém kontaktu s okolní zástavbou rodinných domů, a proto je jeho další klasifikace jako nezastavitelného území nevhodná.

Návrh řešení

Žádám proto, aby byla v rámci úprav návrhu Metropolitního plánu přehodnocena funkční regulace výše uvedené lokality a pozemku parc. č. 2264/57 v k. ú. Lipence a aby bylo umožněno:

zařazení pozemku mezi zastavitelné plochy,

stanovení regulativů umožňujících nízkopodlažní a rozvolněnou obytnou zástavbu,

případně doplnění o plochy veřejné vybavenosti s vysokým podílem zeleně.

Odůvodnění

Půdní podmínky a nevhodnost pro zemědělské využití.

Pozemek tvoří podprůměrně produkční a neúrodná půda, se spodní vrstvou stavebního odpadu, dlouhodobě nevyužívaná pro zemědělské účely. Její ponechání v kategorii lesa-zemědělské krajiny neodpovídá skutečnému charakteru území ani jeho potenciálu.

Urbanistické vztahy v území:

Pozemek přímo navazuje na území zastavěné rodinnými domy. Zachování jeho nezastavitelnosti vytváří nelogickou a neodůvodněnou „mezeru“ v jinak souvislé struktuře stabilizované zástavby a zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků diskriminací vlastníků malých pozemků, ovlivňuje hodnotu pozemků a tedy je nepřiměřeným zásahem do práv vlastníků pozemků. Nehledě na to, že na části těchto pozemků již byla parcelace a výstavba rodinných domů povolena a jeví se, že je to přesně to měřítko, se kterým není obec v kolizi (pozemek parc. č. 951, který byl rozdělen na tři části a stojí zde tři obytné domy). Na sousedních pozemcích je dlouhodobě připravována rozsáhlá developerská výstavba („Planeta Lipence“), jejíž měřítko je dle dostupné dokumentace naddimenzované, neodpovídá charakteru Lipenců a hrozí, že bude významně zatěžovat místní infrastrukturu a dopravu.

Majitelé dotčeného pozemku i majitelé sousedních pozemků proto považují jako žádoucí, aby v území vznikla rozvolněná a krajinářsky začleněná zástavba, která doplní urbanistickou strukturu přirozeným způsobem. V obci panuje dlouhodobá obava ze zahuštěné zástavby přesahující možnosti infrastruktury obce a lidé v referendu odmítli stavby, které by jim znásobily počet obyvatel. Jenže právě určení území pro výstavbu rodinných domů s podmínkou dodržení místních regulativů je možností, jak se bránit přebujelé výstavbě bytových komplexů či jiné velkokapacitní zástavby, tj. umožnit na pozemcích této oblasti parcelaci pro výstavbu rodinných domů s tím, že obec by si mohla nastavit minimální výměru jednotlivé parcely, případně nějaké základní přispění k obecní infrastruktuře. Tím by se předešlo nepřiměřenému zásahu do práv vlastníků pozemků a snížení hodnoty těchto pozemků.

Návrh na vhodné využití území:

Naše představa využití území s dotčeným pozemkem i okolními pozemky je v souladu s charakterem lokality i s principy udržitelného rozvoje a šetrného přístupu k zeleni:

rozvolněná nízkopodlažní zástavba primárně rodinnými domy vysoký podíl zeleně, zahrad a retenčních prvků

možnost umístění objektu veřejné vybavenosti v intencích souv1seJ1c1 zvýšené kapacity obyvatel obce (např. menší školka, dětské centrum, komunitní objekt, návštěvnické centrum)

celkový koncept, který nezatíží stávající dopravní a technickou infrastrukturu, případně naopak může přispět k její kultivaci.

Takové řešení je výrazně šetrnější k prostředí než plánovaná velkokapacitní výstavba v sousedství a vnáší do území harmonickou a funkční urbanistickou strukturu.

Závěr

Předložený návrh úpravy je v souladu se stávající urbanistickou strukturou Lipenců, respektuje charakter okolní zástavby, brání diskriminačnímu zásahu do práv vlastníků pozemků a přispívá k vyváženému a udržitelnému rozvoji lokality. Ponechání pozemku v režimu nezastavitelné lesa-zemědělské krajiny je sporný vzhledem ke stávající kvalitě půdy a neodpovídá potenciálu lokality i budoucími potřebám území okraje Prahy.

Obr. 1 - stávající územní plán

Obr. 2 – návrh Metropolitního plánu

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3036645

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1250

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A6H6E8

Lokalita | 101

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Návrh na zachování nebo zvýšení výškové hladiny zástavby v oblasti parcel č. 2202/17, 2202/18 a 2202/2, návrh na zvýšení KPP a na změnu využití

Odůvodnění

Obracím se na Vás jako spoluvlastník parcel č. 2202/17, 2202/18 a 2202/2 v městské části Praha 10 s žádostí o přehodnocení výškového limitu zástavby, který byl v návrhu Metropolitního plánu nově stanoven na pouze dvě nadzemní podlaží (cca 6-7 m).

Na uvedených parcelách byla v minulosti povolena smíšená zástavba do 4 nadzemních podlaží (cca 12 m), což odpovídalo jak charakteru okolní zástavby, tak souhlasným stanoviskům vlastníků sousedních pozemků, kteří proti plánovanému záměru nevznesli námitky.

Dále žádáme o úpravu Koeficientu ze stávající hodnoty 0,8 na 2.0 a změnu funkčního využití území z SV-Dna OB.

Odůvodnění žádosti:

Navržené snížení výškové hladiny na 2 podlaží považujeme za nešťastné a z urbanistického i sociálního hlediska problematické. Tato úprava by fakticky znemožnila realizaci plánovaného projektu menšího bytového domu, který má sloužit nejen k doplnění nedostatkového bytového fondu, ale především k revitalizaci a zklidnění sociálně problematické lokality.

Na daném místě se dnes nacházejí zanedbané a nevyužívané garáže, které se staly útočištěm bezdomovců, místem častých vandalismů a bohužel i rizikovou oblastí z hlediska veřejné bezpečnosti. Žádný z nás spolumajitelů nemá finanční prostředky na

opravu garáží a instalaci bezpečnostních kamer, které by zde snad zajistily větší bezpečnost.

Jako jediné možné řešení se nám jeví spolupráce s investorkou a jejím záměrem výstavby čtyřpatrového bytového domu, který má ambici tento prostor oživit a vytvořit zde příjemné, bezpečné a důstojné městské prostředí, které by přirozeně navazovalo na rozvojovou osu plánované Drážní promenády a přilehlé cyklostezky.

Urbanistické a sociální přínosy projektu:

- Zlepšení bezpečnosti - výstavbou a aktivním využitím území by došlo k výraznému snížení výskytu vandalizmu, bezdomovectví a kriminality.
- Zkvalitnění veřejného prostoru - součástí záměru je rekultivace okolí, úprava zeleně a vytvoření menšího parku s posezením.
- Sociální přínos - vznik menšího bytového domu s dostupnými byty pro rodiny, seniory či zaměstnance místních služeb.
- Soulad s rozvojovou vizí města - projekt podporuje ideu kompaktního města, kdy se rozvoj soustředí do již urbanizovaných oblastí, a ne do volné krajiny.

Ekonomické a technické aspekty:

S ohledem na značnou vzdálenost inženýrských sítí, nákladnou dostavbu komunikace a plánované revitalizační prvky veřejného prostoru je realizace projektu ekonomicky proveditelná pouze při zachování výšky minimálně čtyř nadzemních podlaží. Snížení limitu na dvě podlaží by znamenalo omezení možnosti využití pozemku a v navrženém rozsahu by mohlo představovat nepřiměřený zásah do vlastnického práva, který není podložen dostatečným veřejným zájmem, ani nesplňuje požadavek proporcionality mezi veřejným a soukromým zájmem. Neúměrné zvýšení nákladů na jakoukoliv revitalizaci by tím ohrozilo jakýkoli smysluplný rozvoj této lokality.

Závěr:

Žádáme proto o zachování původního výškového limitu čtyř nadzemních podlaží (cca 12 m) na parcelách č. 2202/17, 2202/18 a 2202/2. Jsme přesvědčeni, že tento krok je v souladu s koncepcí rozvoje města a nového Metropolitního plánu i s dlouhodobými cíli i filosofií města (vizte přílohu citace hlavních pilávrů z webu <https://www.petr-hlavacek.eu/tym> doc. Ing. Arch. Petra Hlaváčka, CSc.) - tedy podporovat bezpečný, udržitelný a sociálně přínosný rozvoj Prahy.

Tento záměr má skutečně významný společenský přesah a může být příkladem citlivého a odpovědného přístupu ke zhodnocení dosud zanedbaných městských ploch.

Dodatek:

Citace hlavních cílů z webu pana 1. náměstka primátora doc. Ing. Arch. Petra Hlaváčka, CSc. <https://www.petr-hlavacek.eu/tym>

1

"Územní plánování je dohoda o území."

Proto je nejdůležitější dostat všechny k jednomu stolu. Žádné rozhodnutí se nesmí dělat někomu za zády. A nikdy ne navzdory městským částem.

2

"Město, které se nerozvíjí, umírá."

Tým Petra Hlaváčka zásadně odmítá, že by Praha již byla postavena a není třeba na ni dále pracovat. Hlavním cílem týmu je znovu nastartovat rozvoj směrem k příjemnému intenzivnímu městu krátkých vzdáleností.

3

"Kontinuita je základem rozvoje."

Projekt nikdy není dokonalý, ale pokud máme v prostředí, kdy jsou každé 4 roky volby, něco vybudovat, musíme ctít i rozhodnutí předchůdců, i kdyby se nám úplně nelíbilo. V územním plánování se pracuje v řádu desítek let.

4

"Město musí být aktivní hráč v území, nejen regulátor."

Při jednání s investory může město pouze ovlivňovat, nikoliv dělat hlavní rozhodnutí. Pokud se má město budovat tak, jak potřebuje město, musí být tím, kdo ho buduje. A aby město mohlo budovat, musí mít připravené projekty.

5

"Město nepostavíme sami."

Vedení města musí využít potenciálu, který nabízí soukromí investoři. Developer není nepřítel, ale partner při rozvoji. Je třeba být mu tvrdým oponentem, ale také konstruktivním partnerem.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu rekreační vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část,

resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Připomínka

ID 3027127

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1251

Podatel | **MACKOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHJO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ccdjuw35

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna textové části čl. 67 odst. 3

Vyjádření

Návrh na doplnění čl. 67 odst. 3 takto:

(3) V nezastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřipustné umisťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné s **výjimkou případů, kdy pozemky v nezastavitelné reprodukční lokalitě neumožňují ekonomicky efektivní a účelnou zemědělskou hospodářskou činnost člověka; v tomto případě je přípustné umisťovat budovy jako v zastavitelné produkční lokalitě a ploše uvedené v čl. 62, zejména umisťovat budovy a jiné stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby a stavby jako v zastavitelné obytné ploše a lokalitě uvedené v čl. 63, zejména umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu.**

Odůvodnění

Odůvodnění

Nový metropolitní plán zahrnul do nezastavitelné produkční lokality nebo plochy pozemky (např. p.č. 2362/10 v k.ú. Kunratice) v současné době vlivem událostí z minulých let pozemek, který nemůže objektivně plnit žádnou zemědělskou reprodukční funkci. Tento stav pozemku je nezvratný.

1. Pozemek není vhodný k reprodukční činnosti s ohledem na jeho velikost. Na takto malém pozemku není žádná reprodukční činnost ekonomicky udržitelná z hlediska hospodárnosti, efektivnosti a účelnosti. V minulosti totiž bylo **rozdělení pozemku**, zřejmě s výhledem na jiné budoucí využití, v **územním řízení příslušnými úřady povoleno**.

2. Není možná reprodukční rostlinná činnost s ohledem na neexistenci jakékoliv vrstvy orné půdy na pozemku. Toto bylo potvrzeno mimo jiné rozhodnutím Odboru životního prostředí úřadu Městské části Praha 4 ze dne 23.2.2024 pod č.j. P4/037238/24/OŽP/RAM o **souhlasu s trvalým odnětím** pozemku p.č. 2362/10 v k.ú. Kunratice ze zemědělského půdního fondu za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem pozemku **se současným udělením výjimky z nutnosti provést skryvku orné půdy**, na pozemku se již orná půda ke skrytí nenachází.

3. Na pozemku není možná ani zemědělská produkční činnost živočišná. Pozemek **nemá zdroj elektrické energie ani přístup k vodě**. Jakýkoliv chov zvířectva není možný. Lokalita není zasíťovaná a MČ Kunratice jakémukoliv zasíťování brání.

4. Nezákonnost zařazení pozemku do nezastavitelné produkční lokality nebo plochy v případě **stanovení nemožného plnění** (způsobu využití). Metropolitní plán nemůže pro konkrétní pozemek nebo území stanovit využití, které pro daný pozemek není fakticky možné a proveditelné a neodpovídá realitě. Nemůže vymezovat způsob využití, který je u daného pozemku nemožným. Zákon upravuje pod pojmem „nemožnost plnění“ situaci, kdy se něco stane objektivně nesplnitelným. Nový metropolitní plán je opatřením obecné povahy. Ani opatření obecné povahy nemůže stanovit nemožné plnění. Pokud tak činí, je to vadou takového opatření obecné povahy. V této souvislosti cituji z Usnesení Ústavního soudu II. ÚS 482/10 ze dne 5. 1. 2012: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

Je v rozporu s hmotným právem, aby nový metropolitní plán stanovil pro pozemky využití, které je v rozporu se skutečností a není fakticky možné a takovýto postup by byl nerespektováním mantinelů a excesem proti právům vlastníků takových pozemků.

5. Neústavnost zařazení pozemku do nezastavitelné produkční lokality nebo plochy v případě **ztráty nebo podstatného omezení ekonomické využitelnosti pozemku pro vlastníka**. Je-li reprodukční funkce pozemku vlastníka z důvodu navrženého

charakteru území objektivně nemožná, musí nový metropolitní plán umožnit jinou, **pro vlastníka pozemku využitelnou, hospodářsky využitelnou funkci daného pozemku. Nepostačí využitelnost pozemku ve veřejném zájmu** (veřejná zeleň, volná krajina apod.), funkce pozemku musí být využitelná pro vlastníka pozemku samotného. Pokud by nový metropolitní plán odebral určením využitelnosti pozemku jeho jakoukoliv užitnou funkci pro vlastníka, **jednalo by se do facto o expropriaci (vyvlastnění) pozemku mimo zákonem stanovené možnosti** vyvlastnění a navíc bez náhrady. Takovýto postup by byl v rozporu se zákony a porušením ústavně chráněného vlastnického práva před neoprávněnými zásahy do něj.

Obsahem vlastnického práva je soubor dílčích práv a povinností vlastníka, přičemž povinnosti vlastníka jsou chápány jako omezení vlastnického práva, neboť je obecně vycházeno z premisy, že vlastnické právo je pojmově neomezené. Vlastnickými oprávněními jsou: **Právo věc držet (ius possidendi) Právo věc užívat (ius utendi) – tedy tuto použít k účelu, ke kterému slouží, tj. k účelu, kterému objektivně může sloužit, Právo věc požívat (ius fruendi) – tedy oprávnění přisvojit si plody či užitky z této věci plynoucí, tedy může-li věc nést vlastníkově užitky, včetně ekonomických, tyto užitky mít a čerpat, Právo s věcí nakládat (ius disponendi), Právo na věc působit (ius abutendi) – tedy oprávnění tuto měnit, jinak působit na její podstatu či ji zničit, Právo věc opustit (ius dereliquendi) a Právo zabránit jiným osobám v užívání a působení na věc (ius exclusionis).**

Omezení vlastnického práva lze typologicky rozdělit na omezení ve veřejném, a omezení v soukromém zájmu.

Občanský zákoník stanovuje pouze dva případy, ve kterých je možné vlastnické právo omezit ve veřejném zájmu. Těmito případy pak jsou:

1. Dočasné použití cizí věci - Toto ustanovení umožňuje použití věci (na nezbytnou dobu a v nezbytné míře) bez souhlasu jejího vlastníka ve stavu nouze nebo v případě naléhavého veřejného zájmu. Stavem nouze lze rozumět případy ohrožení života, zdraví nebo majetku, jež byly zapříčiněny vyšší mocí a hrozí zde nebezpečí z prodlení. Příkladem naléhavého veřejného zájmu pak může být bezprostřední hrozba teroristického útoku.

2. Trvalé omezení vlastnického práva k věci či její vyvlastnění. Trvale omezit, či vyvlastnit předmětnou věc je možné pouze na základě zákona a ve veřejném zájmu, a **to jen tehdy, kdy nelze tento zájem uspokojit jinak.** Ustanovení § 1039 odst. 1 OZ dále stanoví, že za takový zásah do vlastnického práva **náleží vlastníku plná náhrada** odpovídající míře, v níž byl majetek vlastníka dotčen.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 67, byly pouze formulační a upřesňující, nejednalo se o další doplnění požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

Připomínka

ID 3027128

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1251

Podatel | **MACKOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHJO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ccdjuw35

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna zařazení pozemků v lokalitě

Vyjádření

Přeřadit pozemky p.č. 2362/4, 6 – 8, 10, 14, 15, 78 a 77 v k.ú. Kunratice podél asfaltové komunikace na p.č. 2583/4, ostatní komunikace ve vlastnictví hl. m. Prahy do kategorie: **Zastavitelné území, využitím obytná zástavb, případně jako plochy nerušící výroby a služeb zahrnující plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch.**

Odůvodnění

Odůvodnění.

Připomínka se týká lokality tvořené pozemky p.č. 2362/4, 6 – 8, 10, 14, 15, 78 a 77 v k.ú. Kunratice podél asfaltové komunikace na p.č. 2583/4, ostatní komunikace ve vlastnictví hl. m. Prahy (dále jen „**lokalita**“).

Pozemky jsou v návrhu nového metropolitního plánu (stejně jako v předchozím územním plánu hl. m. Prahy a jemu předcházejícím „socialistickém“ územním plánu) uvedeny jako:

Nezastavitelná produkční lokalita nebo plocha.

Podrobně je pak v interaktivním v metropolitním plánu uvedeno:

„Zastavitelnost: nezastavitelná, Typ struktury: zemědělská krajina v rovině, Způsob využití: nezastavitelná produkční, Míra stability: stabilizovaná.

Důvodem (cílem) pro zařazení pozemků do této kategorie je: Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, produkční lokality Točná – Hrnčíře se strukturou zemědělské krajiny v rovině.

Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny. Nezastavitelná stabilizovaná produkční lokalita Točná – Hrnčíře je vymezena v plochém reliéfu na jihu území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat strukturu zemědělské krajiny v rovině a posílit jemnější krajinnou matici doplněním víceúčelových krajinných prvků, které rozčleňují území na menší půdní bloky a jejich díly, zejména mezí, stromořadí ve formě doprovodných prvků podél cest, větrolamů či břehových porostů u vodních toků a vodních ploch, drobných lesíků a hájků, travnatých zasakovacích příkopů apod.“

Zařazení dotčené lokality do výše uvedené kategorie není v souladu se skutečností.

1. Pozemky v lokalitě již nevratně neslouží k zemědělské produkční činnosti. Při šetření na místě samém při tvorbě metropolitního plánu by tuto skutečnost tvůrci museli zjistit.
2. Pozemky nejsou součástí zemědělské krajiny, pozemky jsou v reále zbaveny ornice, povrch je do různé míry zpevněn a na pozemcích se nacházejí stavby. Pozemky v lokalitě přirozeným rozvojem v souladu s potřebami města změnil svůj charakter.
3. Pozemky nejsou stabilizovaným územím, jak mylně uvádí metropolitní plán. V lokalitě probíhal od posledního územního plánu a stále probíhá přirozený vývoj.
4. Účel a cíl zachovat strukturu zemědělské krajiny v rovině chránit nelze naplnit, když pozemky v lokalitě takový charakter již v minulosti ztratily.
5. Pozemky již ztratily původní charakter, který jim metropolitní plán určuje, není možné jejich využití jako produkční plochy. Metropolitní plán by měl reflektovat proběhlý přirozený vývoj v této lokalitě.
6. Do krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny - nezastavitelná stabilizovaná produkční lokalita Točná – Hrnčíře v kontaktu s územím Středočeského kraje, v rámci které se nachází lokalita, již postupně zasahuje a rozšiřuje se zástavba z městských částí na straně hlavního města Prahy a z obcí Středočeského kraje ze strany druhé.

Výše uvedené činí metropolitní plán v této části nezákonným a dokonce neústavním z níže uvedených důvodů:

- a) Usnesení Ústavního soudu II. ÚS 482/10 ze dne 5. 1. 2012 výslovně uvádí, že: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším

slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíselně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

b) Metropolitní plán, nemůže pro konkrétní pozemek nebo území stanovit využití, které pro daný pozemek není fakticky možné – zemědělská produkční krajina. Zákon upravuje pod pojmem „nemožnost plnění“ situaci, kdy se něco stane objektivně nesplnitelným. Nový metropolitní plán je opatřením obecné povahy. Ani opatření obecné povahy nemůže stanovit nemožné plnění. Je v rozporu s hmotným právem, aby nový metropolitní plán stanovil nemožné plnění.

c) Obsahem vlastnického práva je **Právo věc držet, Právo věc užívat** – tedy tuto použít k účelu, ke kterému slouží, tj. k účelu, kterému objektivně může sloužit, **Právo věc požívat** – tedy oprávnění přisvojit si plody či užitky z této věci plynoucí, tedy může-li věc nést vlastníkově užitky, včetně ekonomických, tyto užitky mít a čerpat, **Právo s věcí nakládat, Právo na věc působit, Právo věc opustit, Právo zabránit jiným osobám v užívání a působení na věc**. Omezení vlastnického práva je možné jen v mezích zákona. Občanský zákoník stanovuje pouze dva případy, ve kterých je možné vlastnické právo omezit ve veřejném zájmu. Těmito případy pak jsou:

- **Dočasné použití cizí věci** - na nezbytnou dobu a v nezbytné míře ve stavu nouze nebo v případě naléhavého veřejného zájmu.

- **Trvalé omezení vlastnického práva k věci či její vyvlastnění.**

Trvale omezit, či vyvlastnit předmětnou věc je možné pouze na základě zákona a ve veřejném zájmu, a to jen tehdy, kdy nelze tento zájem uspokojit jinak. Za takový zásah do vlastnického práva náleží vlastníku plná náhrada.

Vzhledem k tomu, že jakákoliv produkční funkce pozemků jako zemědělské krajiny není objektivně možná, musí nový metropolitní plán umožnit jinou, pro vlastníka pozemku využitelnou, funkci daného pozemku. Nepostačí využitelnost pozemků v lokalitě ve veřejném zájmu (veřejná zeleň, volná krajina apod.), funkce pozemku musí být využitelná pro jeho vlastníka. Pokud by nový metropolitní plán odebral pozemku jeho jakoukoliv užitnou funkci pro vlastníka, jednalo by se do facto o expropriaci (vyvlastnění) mimo zákonem stanovené možnosti vyvlastnění a navíc bez náhrady.

V tomto případě pozemků v lokalitě jejich zařazení do kategorie **Nezastavitelná produkční lokalita nebo plocha** je v rozporu se skutečností a takovéto jejich využití není fakticky možné. Tento postup je právě citovaným usnesením Ústavního soudu nerespektováním mantinelů a excesem proti právům vlastníků dotčených pozemků v lokalitě.

Lokalita je přitom vhodná k bydlení vzhledem k výborné dopravní dostupnosti s ohledem na blízkost nového metra D a Depo Písnice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán (MPP) a Územní studie Depo Písnice a okolí, která je v tuto chvíli procesu pořizování po veřejném jednání a v následné fázi budou vyhodnoceny požadavky, na základě kterých může dojít k úpravě návrhu této územní studie. Výše uvedená územní studie obsahuje námětovou část, která není v souladu s ÚP SÚ HMP a s Metropolitním plánem. Námětovou část je možno realizovat po dílčí změně Metropolitního plánu, jejímž podkladem bude návrh Územní studie Depo Písnice a okolí.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem

koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet

s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Připomínka

ID 3027140

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1257

Podatel | **KŮS TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5T9

Identifikátor podání Portálu Pražana | cgbsayda

Lokalita | 723

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou ze zahrádkářské kolonie.

Odůvodnění

Přijde mi škoda likvidovat posklední zeleň v okolí a oazu klidu také ve velkém okolí.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

V rámci komplexních úprav okolí byla i v souvislosti s připomínkami MČ Praha 8 rozšířena transformační plocha s rekreačním využitím o sousedící nestavební blok zahrádkové osady pro budoucí sportovní využití v souvislosti se zvýšením kapacity zástavby v území a v souvislosti se zrušením sportovních ploch u kolejí pro využití jako železniční odstavy. Jedná se o pozemky ve vlastnictví města, což je předurčuje k využití v souladu s veřejným zájmem.

V souladu s vypořádáním požadavku městské části v rámci veřejného projednání je z důvodu úbytku sportu v území rozšířeno vymezení transformační plochy rekreační i na plochu zahrádkové osady. S ohledem na celkovou koncepci a poptávku po plochách sportu a tedy s ohledem na veřejný zájem pořizovatel i v rámci opakovaného veřejného projednání považuje takový návrh ploch za optimální.

K narušení legitimního očekávání nedochází, jelikož v dosavadním ÚP SÚ je na cca jedné třetině předmětné plochy navržena zastavitelná plocha sportu (SP) a na zbytku plocha sady zahrady

a vinice (PS) a zeleň městská a krajinná (ZMK), jejichž primárním využitím nejsou zahrádky (zahrádková osada).

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění

pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027148

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1261

Podatel | **VILÍMOVÁ GABRIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTGCRS

Identifikátor podání Portálu Pražana | cjknp5du

Lokalita | 965, 513

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Zdůvodnění

Oproti stávajícímu územnímu plánu zde chybí sady.

1) Funkční jabloňový a slivoňový Sad na Krutci, který je zde od nepaměti (<https://cs.wikipedia.org/...tci>). V katastru nemovitostí je veden jako lesní pozemek, ale to neodpovídá skutečnosti. Tento ovocný sad byl v posledních letech revitalizován, dosazen novými ovocnými stromky a udržován vypásáním. Každoročně je zde pořádána krásná akce jablkobraní organizací Na ovoce.

2) Funkční třešňový sad Vokovická třešňovka je též ve stávajícím plánu veden jako plocha PS a je udržován a hojně navštěvován a v novém územním plánu s ním není počítáno.

3) Švestkový sad na Červeném vrchu

Byla by škoda z mapy Šárky vymazat sady, které doplňují pestrost této přírodní lokality, umožňují výskyt jiných organizmů než je tomu v lese a zároveň dávají možnost samosběru ovoce.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027219

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1267

Podatel | **Rezidence Vysoká cesta s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVBKP

Identifikátor podání Portálu Pražana | cp4szp95

Lokalita | 873

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Změna využití

Požadavek na změnu využití plochy - změnit na pozemcích parc.č. 181/1 a 187/1, k.ú. Braník "Městskou parkovou plochu lesní" na "Soukromou zahradu/areálovou zahradu" nebo na "Park ve volné zástavbě", který je na sousedním pozemku 194/4 nebo 195/1, k.ú. Braník

Odůvodnění

Pozemek 181/1 a 187/1, k.ú. Braník není lesním pozemkem, ani veřejnou zelení. Pozemky nejsou přímo přístupné z veřejné komunikace, jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví. Pozemek 181/1 je oplocený j, oplocení je historické, stávající. Jedná se o pozemky zeleně, které budou sloužit jako relaxační soukromá zóna/park pro budoucí stavby na pozemcích 171 a 189, k.ú. Braník. Odtud budou také přístupné uživatelům těchto staveb. Nelze je tedy zahrnovat do veřejně přístupné městské zeleně.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v platném ÚP SÚ je na daných pozemcích vymezena plocha ZMK a celoměstský systém zeleně s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně. Park ve volné zástavbě je možno vymezit pouze v lokalitě s modernistickou strukturou.

Připomínka

ID 3027220

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1267

Podatel | **Rezidence Vysoká cesta s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVBKP

Identifikátor podání Portálu Pražana | cp4szp95

Lokalita | 131, 873

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Zvýšení výškové regulace

Požadavek na úpravu - Zvýšit rozmezí výškové regulace na pozemcích parc.č. 171, 189, k.ú. Braník z 3 na 4.

Odůvodnění

Sjednocení s okolní zástavbou, která má výškovou regulaci 4. Nárožní pozemek by měl umožnit návrh stavby vyšší nebo shodně vysoké jako jsou objekty v bezprostředním sousedství.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavku na navýšení výškové regulace bylo již částečně vyhověno ve veřejném projednání a pořizovatel toto navýšení shledal za dostatečné i s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby a zástavby přímo sousedící s vedlejší lokalitou Branické skály.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Připomínka

ID 3027221

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1268

Podatel | **KELLEROVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW591

Identifikátor podání Portálu Pražana | cprhtb2t

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Část 559 - Sídliště Skalka - zásadně nesouhlasím se změnou části oblasti z parku na stavební pozemek. Těžiště změny je na parcele 4045/12.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F). Plocha parku (či jiné využití zeleně a krajinných ploch) na dotčeném místě v rámci ÚP SÚ HMP vymezena není, zeleň je však přípustným využitím výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití. Současně,

Metropolitní plán v rámci stavebního bloku a stabilizovaného území, neznemožňuje umístění zelených ploch.

Předmětné území již bylo řádně prověřeno a posouzeno (včetně souladu s územně plánovací dokumentací) v rámci správního řízení při schválení záměru tj. vydaným územním rozhodnutím v právní moci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní

očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem

stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje

a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027236

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1273

Podatel | **LINHART JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032U6

Identifikátor podání Portálu Pražana | ctshaet9

Lokalita | 339

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lokalita 339_prostor mezi ulicemi Houdova, Malá Houdova, K Popelce

Vyjádření

Navrhuji v lokalitě 339/ Malvazinky vymezit veřejně přístupný prostor mezi ulicemi Houdova, Malá Houdova a K Popelce jako uliční prostranství - náměstí místní úrovně s parkově upravenou částí.

Odůvodnění

Důvodem připomínky je cenný existující veřejný prostor na souběhu ulic Houdova, Malá Houdova a K Popelce, s výraznou skupinou historických stromů z doby výstavby čtvrti v 50. letech. Prostor je pozůstatkem původní urbanistické kompozice ulic. Trojúhelníkový tvar pozemku není vhodný pro jakoukoliv zástavbu jak velikostně, tak tvarově.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3030175

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1273

Podatel | **LINHART JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OJF

Identifikátor podání Portálu Pražana | qtbthign

Lokalita | 725

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 725_Vypich_změna části transformační rekreační plochy

Vyjádření

Návrh změny východní části transformační plochy 411/725/2192 ze zastavitelné rekreační na zastavitelnou obytnou.

Odůvodnění

Návrh změny části transformační plochy ze zastavitelné rekreační plochy na zastavitelnou obytnou je z důvodu záměru využití části transformační plochy pro možnost umístění občanské vybavenosti vzdělávání a škol pro městskou část Prahy 6, kterou rekreační plochy neumožňují umístit. Poloha změny východní části transformační plochy má vazby na MHD ve styku ulic Patočkova - Bělohorská, na předprostor Břevnovského kláštera a na sever do staré klášterní štěpnice.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava zastavitelnosti předmětné transformační plochy, tj. nikoliv úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Připomínka

ID 3027260

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1277

Podatel | **LUKEŠOVÁ RENÁTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ38Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | cv7xagmb

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | zahrádka

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřipustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Podle § 52 odst. 2 věty první stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona je pak možné tyto námitky podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, v kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Z podané námitky však není možné zjistit, zda je podatel námitky vlastníkem pozemku nebo stavby dotčené návrhem MPP. Námitka totiž neobsahuje údaje dokladující dotčená práva podle katastru nemovitostí, resp. k této není přiložen doklad prokazující vlastnictví k dotčené nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existenci vlastnického práva k dotčené nemovité věci tak pořizovatel nebyl schopen zjistit ani z nahlížení do katastru nemovitostí. Předmětnou vadu podatel nenapravil ani ve lhůtě stanovené pořizovatelem ve výzvě k odstranění vad podání postupem dle § 37 odst. 3 správního řádu.

Podatel tak nedoložil své oprávnění podat k návrhu MPP námitky.
Z toho důvodu bylo vyjádření posouzeno pořizovatelem jako připomínka.

Připomínka

ID 3027262

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1279

Podatel | **KLÍMOVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDU91

Identifikátor podání Portálu Pražana | cvf2ui7t

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlasná připomínka k návrhu územního plánu hl.m.

Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání

Vyjádření

Nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022.

Odůvodnění

Nesouhlas s nevymezením městského parku v Mezivrší v lokalitě 350/Branická stráž

Jsem obyvatel městské části Praha 4, části obce Braník a podávám tuto nesouhlasnou připomínku ke skutečnosti, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022

Odůvodnění připomínky:

Specifikace území dotčeného připomínkou

Veřejně přístupné plochy (včetně připomínkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3 k.ú. Braník), systémově přísluší k jednotnému

urbanistickému celku sídliště Mezivrší, který byl realizovaný na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73. Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek v přesně vymezené ploše jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73 a příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, z něhož vyplývá, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č.

12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j. P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.“.

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů

jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnků - vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivřší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivřší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplní a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o městskou přírodní plochu, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u místního parku.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivřší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupu ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivřší, včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníky (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivřší) na straně jedné

a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivrší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízení a v několika dalších pokusů investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domem při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „městskou džunglí“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivrší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezesbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivrší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivrší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivrší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivrší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivrší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivrší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivrší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivrší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako obyvatel dotčeného území jsem devět let (2016 - 2025) žil v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další úměrné stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivrší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivrší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivrší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivrší vymezen.

Za situace, kdy bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Je tak důležité hledat odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivřší z návrhu MPP.

Aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivřší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.“.

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

- úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek;

kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivřší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivřší. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak

byly dohledány pouze připomínky podporující vymezení parku v Mezivrší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

- úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány

jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

- plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území

aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

- plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem

při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současné platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

- plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům

•

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyt pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší. Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vtažovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabytla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Požizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivrší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy

veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j. P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7.

4. 2011: „Z hlediska směrné části územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, Míra využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.

Navržený objekt je umístěný v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto solitérní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze

70. let a není jí tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.“,

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy

„rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivrší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let. Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické

struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“.

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územním plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: „Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že konečně budeme mít plán, který zabraňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.“

nebo

„Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. Sídlíště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.“.

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) modernistická struktura, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako Park ve volné zástavbě, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřipustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) struktura zahradního města, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako Zahrada, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové budovy..., a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivrší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivrší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) struktura zahradního města by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivrší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určená charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivrší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru

a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však ve variantě nevymezení parku v Mezivrší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlišťem Mezivrší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou. Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) modernistická struktura, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivrší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídlíště a potažmo tím celá lokalita chráněné jiným nástrojem MPP. Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání

území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivrší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastníci pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivrší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství...“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivrší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje

Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Park byl z návrhu vyjmut bez bližšího odůvodnění, bez podání námitek, které požadovali vyjmutí, v rozporu se stavebním zákonem byla změněna plocha zeleně na zastavitelnou. Samotné vymezení této plochy není odůvodněno - v okolí je přitom dostatečné množství jiných, zastavitelných ploch. Není zajištěna dostatečná infrastruktura a vybavenost, zdevastovaná ulice Mezivřší je extrémně vytížena a pro svá zúžení obtížně průjezdná a nesnese další dopravní zátěž.

Závěrem této podané připomínky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivřší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022

Vyhodnocení

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivřší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správních úvah pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou

nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplní rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezmění charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýká veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezmění návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027264

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1281

Podatel | **ŠABATOVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032RL

Identifikátor podání Portálu Pražana | cvzgwa9i

Lokalita | 900, 623, 902

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Areál Běchovice

Vyjádření

Žádáme, aby v oblasti severně od stávající obytné zástavby MČ Praha-Dolní Počernice byla zastavitelná rozvojová plocha s komerčním využitím 413/623/2326 (08) zrušena a aby byla řešena jako plocha nezastavitelná umožňující zalesnění.

Odůvodnění

Produkční areál neplní cíle oblasti uvedené v MP. Nezachovává flexibilitu a narušuje prostupnost územím (oblast migruje zvěř, což by rozšíření areálů Běchovice znemožnilo). MP v lokalitě ničí krajinu a zatěžuje ekosystémy. Cíle MP tedy v oblasti nebudou naplněny, naopak by došlo k neprostupnosti území. Rozšířením výrobního areálu by se zvýšila zátěž pro životní prostředí a zranitelnost krajiny vůči suchu; výrazně by se zmenšil prostor pro obživu zvěře a byly by vytlačeny ekosystémy za hranice městské části Praha-Dolní Počernice.

Potenciálně nový areál by měl velmi komplikovanou dopravní obsluhu přes stávající areál Běchovice, který není pro takovéto rozšíření kapacitně způsobilý.

Ke zřízení nového areálu produkce, je nutný zábor orné půdy, což je v rozporu se zákonem o ochraně ZPF. Zábor ZPF je možný pouze v případech, kdy je to nezbytné – a to není tento případ. ZPF je základním přírodním bohatstvím naší země a je nenahraditelný. Rozvoj by tedy měl být směřován zejména na nezemědělskou půdu a měl by být vždy účelný a odůvodněný. Vymezování nových zastavitelných produkčních ploch, pokud stávající vymezené plochy zastavěny nebyly, nemůže být považováno za nezbytné (stávající

plochy v areálu Běchovice jsou volné či prázdné a mají dostatek volných kapacit, a dokonce jsou využívány pro ubytování.

Dopady koncepce MP v dané lokalitě na životní prostředí budou mít negativní vliv na Dolní Počernice a na přírodní památky Xaverovský háj, Klánovice – Čihadla, Počernický rybník a Natura 2000. Zdravá a neporušená příroda má pro lidskou společnost nezastupitelný význam. Lokalita funguje jako přirozená ochrana proti znečištění ovzduší, která díky Pražskému okruhu patří k nejzátíženějším v Praze.

Lokalita je významným rekreačním místem pro východní část Prahy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027265

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1282

Podatel | **MRÁZEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0N8

Identifikátor podání Portálu Pražana | cw3enkpv

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | PŘIPOMÍNKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy
proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku
Údolí Litovického potoka.

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím scílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná ozahradkářskou kolonii založenou roku 1947,
celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahradkáři.

Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél
Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním
vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický
potok jako jedencelek.

Zásadně nesouhlasím scílovou charakteristikou transformačních
ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně
jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se
hojně využívá) a jižní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod
Petřinami, jetedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les
mimo zahrádkářskou osadu. Vzhledem k tomu, že většina pozemků je
v soukromém vlastnictví, znamenala by plánovaná změna nutnost
vykoupení příslušných pozemků za obvyklou cenu nebo výrazný zásah
do vlastnických práv majitelů.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak součástí kulturního dědictví Hlavního města Prahy.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Připomínka

ID 3029769

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1283

Podatel | **ŠIMEK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNRIR

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntjey6nu

Lokalita | 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nesoulad 4podlažní zástavby s charakterem Dolních Chabers – parcela 1372/44

Vyjádření

Nesouhlasím s vyznačením podlažnosti „4“ v bezprostředním sousedství parcely č. 1372/46 (k. ú. Dolní Chabry), konkrétně na pozemku 1372/44.

Požaduji, aby byla prověřena vhodnost 4podlažní zástavby v této pozici a aby byla podlažnost případně upravena tak, aby odpovídala charakteru okolní stabilizované 2podlažní zástavby.

Odůvodnění

Dotčený pozemek (1372/44) se nachází v těsném kontaktu se stabilizovanou obytnou strukturou 239 / Dolní Chabry (Z(05) O[S]), která je charakteristická 2podlažní rodinnou zástavbou. Vymezení 4podlažní strukturální plochy 181 / Nad Úvozem (Z(04) O[R]) přímo sousedící s touto stabilizovanou zástavbou může významně narušit měřítko a urbanistickou kompozici lokality.

Zvýšená podlažnost může způsobit:

- stínění a ztrátu soukromí přilehlých pozemků,
- nesoulad s okolním urbanistickým charakterem,
- lokální dopravní a infrastrukturní zátěž,
- negativní dopad na kvalitu prostředí a stabilitu hodnot okolních nemovitostí.

Z uvedených důvodů žádám, aby byla podlažnost plochy u parcely 1372/44 znovu prověřena a aby případně nedocházelo k umožnění 4podlažní zástavby na této hranici se stabilizovanou částí Dolních Chabers.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj.

přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027271

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1284

Podatel | **MALÝ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQ37

Identifikátor podání Portálu Pražana | cwqxtps9

Lokalita | 055, 121, 211, 513, 120

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k areálu Zámku Veveslavín (lokalita 211)

Vyjádření

Zámek Veveslavín s přilehlým parkem tvoří nezastupitelnou zelenou enklávu s významným vlivem na mikroklíma v jinak silně urbanizovaném a dopravou zatíženém území. MPP sice řadí park (123/211/2349) do městské přírody, ale samotný areál zámku je součástí zastavitelné lokality s možným využitím pro bydlení.

1. **Riziko privatizace a uzavření:** Současné znění plánu nevylučuje prodej areálu soukromému subjektu za účelem přeměny na luxusní bydlení či hotel s omezeným přístupem veřejnosti. To by bylo v přímém rozporu s veřejným zájmem na ochraně kulturního dědictví a klimatické funkce zeleně.

2. **Ochrana mikroklímatu:** V souladu se Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu je nutné zachovat tento areál jako veřejně přístupnou plochu zeleně a občanské vybavenosti.

Požaduji změnu způsobu využití pro plochu areálu Zámku Veveslavín. Namísto obecného využití „obytná“ požaduji vymezení specifického kódu využití „**VV – Veřejná vybavenost**“ (kultura, školství, zdravotnictví) s podmínkou zachování veřejné přístupnosti parku. Požaduji, aby regulativy znemožnily jakoukoliv další zástavbu v areálu parku, která by zmenšila plochu propustného povrchu a zeleně.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027269

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1284

Podatel | **MALÝ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQ37

Identifikátor podání Portálu Pražana | cwqxtps9

Lokalita | 513, 055, 211

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka k lokalitě 121 / Strnadovy zahrady (bývalá
teplárna) a dopravní obslužnost navazující oblasti Starý Veleslavín

Vyjádření

Návrh Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) vymezuje v lokalitě 121 transformační plochy (zejména 411/121/2071, 2089 a 2180) s předpokladem intenzivní obytné zástavby. S tímto vymezením zásadně nesouhlasím

Odůvodnění

1. Nedostatečná dopravní infrastruktura a kumulace zátěže:

Lokalita je vymezena jako zastavitelná, aniž by byla vyřešena adekvátní dopravní obslužnost. Současná dopravní síť (ulice Kladenská, Adamova, Pod Novým lesem) je již nyní na hranici kapacity, což dokládají stávající dopravní omezení (zákazy vjezdu v časových oknech), která jsou v praxi neúčinná.

Umístění masivní bytové výstavby do prostoru bývalé teplárny bez vybudování kapacitní infrastruktury je v rozporu s § 18 stavebního zákona (cíle územního plánování), neboť nezajišťuje udržitelný rozvoj území a zhoršuje životní prostředí stávajících obyvatel.

2. Nepřípustné řešení obslužné komunikace (pozemky SŽ):

Požaduji, aby MPP explicitně vyloučil možnost vedení obslužné komunikace pro developerský projekt v lokalitě 121 v těsné blízkosti ulice Adamova a podél plánovaného železničního koridoru na pozemcích Správy železnic či pozemcích sokuromých vlastníků, kterým Správa železnic své pozemky účelově prodala.

- Územní řízení pro „Modernizaci trati Praha-Veleslavín – Praha-Ruzyně“ bylo usnesením MHMP dne 20. 10. 2025 **zastaveno** (č.j. MHMP 1025619/2025) na základě zpětvzetí žádosti žadatelem. MPP proto nemůže ve svých regulativech spoléhat na uspořádání území, které vycházelo z neplatné dokumentace k této dráze. Není zřejmé,

jaké bude finální technické řešení tunelu a portálu, a tudíž nelze do území „zakreslit“ či tiše předpokládat vznik obslužné komunikace na pozemcích určených pro dráhu (záměr je uvedený na portále Správy železnic:

<https://experience.arcgis.com/experience/7e52b162356b413884f901226d1fc0b5>)

- Oblast podél ulice Adamova má podle předchozí argumentace plnit funkci významné městské zeleně a tzv. zelené radiály. Vedení další souběžné komunikace (vedle Kladenské, Adamovy a výjezdu z tunelu) by vedlo k extrémnímu hlukovému a emisnímu zatížení a likvidaci biokoridoru.

Požadavek:

Požaduji podmínit jakoukoliv novou výstavbu v lokalitě 121 (transformační plocha) vybudováním dopravní infrastruktury, která nebude zatěžovat ulice Adamova a Pod Novým lesem. Požaduji snížení indexů zástavby v této lokalitě tak, aby odpovídaly vesnickému a zahradnímu charakteru okolí, nikoliv sídlištní zástavbě.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Za účelem zajištění dostatečné dopravní kapacity pro zmiňované TR plochy je v návrhu MPP zanesena komunikace 610/-/113 Propojení Veleslavín - Petřiny—návrh.

Navržený dopravní skelet byl prověřen na dopravním modelu a byla prokázána jeho funkčnost. Konkrétní řešení v úrovni křižovatek a uličních profilů není předmětem územního plánu a bude předmětem navazujících řízení.

Co se týče požadavku na podmínění nové výstavby v rámci transformačních ploch vybudováním dopravní infrastruktury, pořizovatel konstatuje, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel

postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Připomínka

ID 3027270

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1284

Podatel | **MALÝ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQ37

Identifikátor podání Portálu Pražana | cwqxtps9

Lokalita | 211

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Přípomínka k lokalitě 211 / Starý Veleslavín - doprava a pěší vazby

Vyjádření

Lokalita Starý Veleslavín je definována jako „vesnická struktura“, avšak dopravní situace tomu neodpovídá. Ulice Veleslavínská slouží jako neoficiální tranzitní spojka (zkratka) mezi ulicemi Evropská a Petřiny.

Do textové části regulativu pro lokalitu 211 požadují doplnit podmínku: „Rozvoj území a zahušťování zástavby je podmíněno realizací opatření pro zklidnění dopravy v ulicích Veleslavínská, Nad hradním potokem, Pod novým lesem a dobudováním chybějící pěší infrastruktury.“ Požadují vymezit ulici Veleslavínskou jako komunikaci se smíšeným provozem (obytná zóna) s vyloučením tranzitní dopravy.

Odůvodnění

1. Absence bezpečné infrastruktury: V ulici Veleslavínská chybí spojitý chodník a bezpečné přechody pro chodce. MPP sice vymezuje uliční prostranství, ale nestanovuje dostatečně závazné podmínky pro zklidnění dopravy.

2. Ohrožení chodců a cyklistů: Vzhledem k nárůstu tranzitní dopravy je současný stav neudržitelný. MPP by měl v grafické i textové části zakotvit nutnost preference pěší a cyklistické dopravy v historickém jádru Veleslavína.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje uliční prostranství v koncepční podrobnosti odpovídající územnímu plánu a nestanovuje detailní řešení chodníků, přechodů ani konkrétní režim zklidnění dopravy. Uspořádání komunikací nebo dopravní opatření jsou předmětem podrobnějších projektů a navazujících řízení. MPP obecně podporuje posilování pěší a cyklistické dopravy prostřednictvím vymezování systému bezmotorových propojení a principu prostupnosti území, vymezování prostupných a přístupných veřejných prostranství stejně jako zvyšování kvality života je součástí základní koncepce MPP.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027276

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1288

Podatel | **LAHOVSKÁ KRISTÝNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQYBA

Identifikátor podání Portálu Pražana | cxuk7hre

Lokalita | 341

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Souhlasím s návrhem metropolitního plánu pro tento pozemek.
A žádám, aby tento pozemek byl zastavitelný s možností stavby
rodinného domu.

Odůvodnění

Nezastavěním pozemku vzniká nevzhledná proluka s tendencí
k zarůstání náletovými rostlinami. Pozemek přitom přímo navazuje na
již zastavěnou oblast.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezen stavební blok
s regulativem zahrady. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve
kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území
určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru
stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení
ploch zahrad a jejich hranic je informativní.

Připomínka

ID 3027278

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1290

Podatel | **VOSÁHLO MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6BK

Identifikátor podání Portálu Pražana | cynjs4ba

Lokalita | 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření

Objekt 413/937/9139 je označen jako zastavitelná produkční transformační plocha, což s sebou obnáší např. skladové plochy. Jakým způsobem bude řešena dopravní obslužnost takových objektů? Není možné, aby takový dopravní tok byl řešen stávajícími komunikacemi, zejména ne přes obec Křeslice.

Vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Jedná se o nezastavitelnou transformační produkční plochu. Plocha byla vymezena na základě dohody s dotčeným orgánem a následným přeřešením daného území v rozsahu akceptovatelném koncepčním pracovištěm. V ÚP SÚ je vymezena plocha PZA - zahradnictví. Návrh MPP je v tomto s ÚP SÚ ve shodě - nezastavitelná transformační plocha 413/937/9139 má definovanou cílovou charakteristiku jako zahradnictví a vinice. Zároveň se tato plocha nachází v nezastavitelné produkční lokalitě, kde je dle čl. 67 textové části Metropolitního plánu hlavním využitím lokality hospodářská, obvykle zemědělská činnost člověka, při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití. Navržená plocha respektuje charakter zemědělské krajiny v rovině a dále rozvíjí její potenciál.

Připomínka

ID 3027289

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1293

Podatel | **HORÁK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4UH

Identifikátor podání Portálu Pražana | d2mrn3bu

Lokalita | 816, 386

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nelogické a neorganické přiřazení části území
k zahrádkářské osadě Třešňovka

Vyjádření

Připomínka se vztahuje k území vymezené ulicemi Na Lahovské, Nad Chuchlí, K višňovému sadu a Závodní (resp. Nikodémova a Nad Radotínem). Toto území má stejný charakter.

Jedna část tohoto území v mapě Z 01 označená jako 414/386/5248 byla v návrhu metropolitního plánu přiřazena k části 386 / Hvězdárna (způsob využití: zastavitelná obytná). Další část v mapě Z 01 označená jako 415/816/8565 byla nelogicky přiřazena k části 816 / Zahrádková osada Třešňovka (způsob využití: zastavitelná rekreační).

Žádám, aby území vymezené ulicemi Na Lahovské, Nad Chuchlí, K višňovému sadu a Závodní (resp. Nikodémova a Nad Radotínem) označené v mapě Z 01 označené jako 415/816/8565 bylo přiřazeno k k části 386 / Hvězdárna případně k části 387 / Lahovská v obou případech: Zastavitelnost: zastavitelná stavební, Typ struktury: struktura zahradního města, Způsob využití: zastavitelná obytná

Odůvodnění

S zahrádkovou osadou Třešňovka nemá toto území (viz výše) nic společného. Historicky se jedná o jiný charakter členění a zástavby. Přiřazení je neorganické.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Připomínka

ID 3027293

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1294

Podatel | **VESELÝ ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ46T

Identifikátor podání Portálu Pražana | d3c8jv8t

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování zahrádkářské osady Veleslavín

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Vyhodnocení

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřipustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).