

# **textová část odůvodnění**

**příloha č. 2 kapitoly 1 odůvodnění - Shrnutí úprav na základě společného jednání s komentářem**



# **PŘÍLOHA Č. 2 KAPITOLY 1 SHRNUTÍ ÚPRAV NA ZÁKLADĚ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ**

## **1.1 Rozdíl mezi návrhem pro společné jednání a návrhem pro veřejné projednání**

Kapitola 1 Odůvodnění, která se věnuje postupu pořízení Metropolitního plánu byla doplněna o přílohu podrobně popisující způsob úprav návrhu na základě výsledků společného jednání včetně popisu změn vyvolaných aktualizací stavu a komplexních úprav vyvolaných změnou dalších vrstev.

Z výsledků vyhodnocení společného jednání vyplynuly požadavky na úpravu návrhu Metropolitního plánu.

Při vyhodnocování společného jednání bylo postupováno hierarchicky: nejdříve stanoviska dotčených orgánů, následně připomínky městských částí, sousedních obcí, oprávněných investorů a připomínky nevyzvaných. Důvodem tohoto postupu je nutnost koordinace veřejných a soukromých zájmů v území v rámci vypořádávání jednotlivých uplatněných vyjádření. Uzavřené dohody s dotčenými orgány hájícími veřejný zájem podle zvláštních právních předpisů (podrobněji viz kapitola 5 odůvodnění) jsou závazné pro opatření obecné povahy (pro úpravu návrhu pro účely veřejného projednání) i pro vypořádání připomínek dalších účastníků společného jednání.

Zásadní pro posouzení veřejného zájmu nevyplývajícího ze zvláštních právních předpisů, které hájí dotčené orgány, byl názor samosprávy reprezentovaný pověřeným zastupitelem a podrobnými připomínkami jednotlivých městských částí. Zpracovatel s jednotlivými městskými částmi konzultoval v rámci individuálních workshopů koncepci jejich rozvoje v návaznosti na návrh Metropolitního plánu.

Popis úprav je členěný po následujících tematických podkapitolách v návaznosti na rozdělování připomínek do skupin po tématech, které zaručilo, že obdobné připomínky budou vypořádány jednotně. Jednotlivé podkapitoly jsou doplněny ilustracemi – rozdílovými schémata, které zobrazují úpravy jednotlivých datových vrstev Metropolitního plánu na základě společného jednání. Přílohou kapitoly 1 je i textová část s vyznačením rozdílů a seznam úprav provedených v textové části.

## **1.2 Aktualizace stavu**

Návrh Metropolitního plánu byl upraven na základě aktualizovaných podkladů. V průběhu pořizování byla aktualizována nadřazená

dokumentace – byla schválena komplexní Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR a zároveň je Metropolitní plán souběžně pořizován s komplexní Aktualizací č. 5 Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy. Zároveň bylo schváleno několik dílčích Aktualizací obou dokumentací.

Podkladem pro úpravu jsou i aktualizované Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2020 (5. aktualizace) a nově zpracované dílčí strategické dokumentace Prahy, například Plán udržitelné mobility Prahy a okolí nebo Klimatický plán hl. m. Prahy do roku 2030. Důležité informace o dohodách v území poskytly územní a urbanistické studie nebo projednávané změny platného územního plánu, v adekvátní míře bylo přihlíženo k dostupným územním rozhodnutím.

Datový model byl aktualizován s použitím průběžně doplňované datové základny IPR i na základě jiných veřejně dostupných zdrojů informací o území. Podkladem Metropolitního plánu je katastr nemovitostí ze dne 31. 3. 2021.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Vymezení zastavěného území, samot a T/R ploch bylo pro návrh k opakovanému veřejnému projednání znovu aktualizováno k datu 28. 2. 2023. Dále byly zpracovány aktuální dohody v území – zejména nové územní a urbanistické studie nebo nově vydané i projednávané změny ÚPSÚ. (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění)*

## **1.3 Obecné – ke koncepcím**

### **Metodika Metropolitního plánu**

Metropolitní plán prošel kontrolou státní správy, odpovídá stavebnímu zákonu i požadavkům další legislativy, kterou kontrolují dotčené orgány. Stanovuje jasná, srozumitelná a stabilní pravidla pro rozvoj území, v kontrastu s platným územním plánem, který vzhledem ke svému stáří vyžaduje neustálé změny a nevytváří předvídatelné prostředí pro tvorbu města. Metropolitní plán respektuje nadřazenou dokumentaci i cíle a úkoly územního plánování.

Častou neopodstatněnou výtkou připomínajících k návrhu Metropolitního plánu bylo, že neobsahuje koncepci rozvoje území. Metropolitní plán obsahuje podrobnou koncepci v člancích 9–34 a zároveň navazuje na nadřazenou územně plánovací dokumentaci – ZÚR, které v menší podrobnosti předepisují na stejné území principy rozvoje města. Články 9 a 10 nejsou osamocené a jsou dále v textu dále rozvíjeny. Formulují základní vizi v jasné a čitelné formě, ale nelze je vytrhávat z kontextu celé textové části. Článek 9 byl v rámci projednání stanovisek dotčených orgánů rozšířen, aby zajišťoval dostatečnou ochranu všech sledovaných zájmů a hodnot.

Metropolitní plán neobsahuje koncepci rozvoje jednotlivých městských částí, protože územní plán je zpracováván na úrovni celé metropole a zabývá se návaznostmi celého území hl. m. Prahy. Základní jednotkou je menší území – lokalita, ke které se váže regulace dle charakteru. Do lokalit se koncepce dostatečně propisuje a jejich vymezení spolu s krycími listy lokalit přinese do pražského plánování nový prvek, skrze který je právě koncepci možné lépe prosazovat. Základní koncepce je právě skrze lokality čitelná a pro městské části uchopitelná, což se prokázalo v procesu připomínkování i během konzultačních workshopů.

Komentář po veřejném projednání:

V průběhu úprav návrhu Metropolitního plánu proběhly v roce 2024 dvoukolové konzultační workshopy s jednotlivými městskými částmi a také pravidelná setkání Komise Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán.

## **Polycentrický rozvoj města**

Metropolitní plán v návaznosti na ZÚR stanovuje rozvíjet město v jednotlivých lokalitách s mnoha lokálními subcentry. Z tohoto důvodu byl doplněn text v čl. 10 odst. (10) takto:

*„S přihlédnutím k zásadám dostřednosti a koncentrace energie města Metropolitní plán navrhuje dostatečný potenciál a přednostně předpokládá doplňování transformačních ploch v blízkosti celoměstského centra a v jednotlivých subcentrech.“*

Tento princip je upřesněním zásad, které stanovuje Aktualizace č. 5 ZÚR. Praha je orientována směrem ke svému historickému jádru a vhodným umístěním ploch přestavby je možné podporovat navazující subcentra, která přetíženému jádru odlehčí v souladu s Management plánem ochrany světového kulturního dědictví Historického centra Prahy – část 001 (Management plán UNESCO).

Princip dostřednosti není v rozporu s polycentrickým rozvojem. Stanovit jasnou hranici rozvoji města směrem do otevřené krajiny je nutným předpokladem udržitelného rozvoje. Vymezení hranice je doplněno vymezením ploch posilujících jednotlivá centra. Z konzultací s okrajovými městskými částmi, které jsou zpravidla historickými samostatnými sídly (a Metropolitní plán tento fakt respektuje a v příslušných lokalitách akcentuje), zpravidla vyplývá, že s tímto principem jejich zástupci souhlasí. Plošné a nekontrolované zastavování otevřené krajiny je v rozporu s principem vytváření center a města krátkých vzdáleností a v rozporu s ekologickými principy boje s klimatickými změnami.

## 1.4 Uspořádání území

### Aktualizace hranice zastavěného území

Zastavěné území v návrhu Metropolitního plánu ke společnému jednání bylo vymezeno na základě stavu katastru nemovitostí k datu 30. 6. 2015. Zastavěné území v návrhu k veřejnému projednání je vymezeno k datu 31. 3. 2021. V mezidobí proběhla řada změn, které se do nového vymezení propsaly.

První skupinou změn jsou změny v katastru nemovitostí a reálné změny v území. Typicky jde o vznik nových zastavěných stavebních pozemků, vinic, zahradnictví, veřejných prostranství, případně jejich zánik nebo změnu jejich rozsahu. Další, zpravidla drobné změny byly vyvolány dělením nebo scelováním parcel.

Dále se do nové hranice zastavěného území propsalo zpřesnění metodiky vymezení (popsáno v kapitole 9 odůvodnění k čl. 6), ke kterému došlo na základě metodických pokynů MMR a judikatury správních soudů. V rámci těchto úprav byly mimo jiné do zastavěného území zahrnuty bez výjimky všechny pozemky evidované KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, tedy i některá vodní díla a prvky infrastruktury v krajině, jejichž zahrnutí není z hlediska smyslu vymezení zastavěného území účelné.

Dále byla v mezidobí projednána a schválena změna platného územního plánu Z 2748/00. V rámci této změny byly areály letiště Točná a Letňany jakožto zastavěné stavební pozemky (v souladu s definicí dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona) zařazeny do zastavěného území. Nové vymezení zastavěného území v rámci Metropolitního plánu tuto výraznou úpravu zastavěného území respektuje a přejímá.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Zastavěné území bylo dále, dle stejné metodiky, aktualizováno k datu 28. 2. 2023 pro návrh k opakovanému veřejnému projednání (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

### Vymezení samot

V souvislosti s novým vymezením zastavěného území dle stavu katastru nemovitostí k datu 31. 3. 2021, bylo obdobně ke stejnému datu revidováno i vymezení samot (zastavěné stavební pozemky spoluurčují rozsah zastavěného území a obdobným způsobem jsou logicky určující pro rozsah samot). Samoty byly upraveny na základě změn v katastru nemovitostí a reálných změn v území (vznik nových zastavěných stavebních pozemků, případně jejich zánik nebo změny jejich rozsahu).

Dále bylo přistoupeno k úpravě způsobu vymezení a grafického zobrazení samot, která je však formálního charakteru a nemají z hlediska reálné regulace vliv. Samoty byly v návrhu ke společnému jednání definovány a zobrazovány dvěma způsoby. Jednak jako „málo významné enklávy zastavěného území v otevřené krajině“, které v grafické části neměly samostatnou grafickou značku a bylo třeba je odvozovat z hranic zastavěného a zastavitelného území a jednak jako samoty ve formálním rozvoji krajiny, které byly vyznačeny samostatně. V ojedinělých případech by u prvního typu mohla nastat situace (kvůli svázání vymezení zastavěného území s intravilánem), že by pro jednoznačné určení samoty bylo nutné přihlédnout k vymezení formálního rozvoje krajiny, který je však zobrazen pouze ve schématu S 02 (mimo hlavní výkres), anebo ho dovozovat s pomocí katastru nemovitostí. V návaznosti na připomínky k přehlednosti výkresů Metropolitního plánu jsou v upraveném návrhu k veřejnému projednání samoty vymezeny jednotně, samostatnou čarou, nezávisle na značce pro hranici zastavěného území. Pojem „samota ve formálním rozvoji krajiny“ zaniká, protože všechny tyto případy jsou plně integrovány (vč. grafického vymezení) do pojmu samota.

V návaznosti na zpřesnění metodiky vymezení zastavěného území (zejména nutnosti zahrnout do zastavěného území všechny zastavěné stavební pozemky bez výjimky, včetně např. hrází vodních děl, některých pilířů mostů apod.), byla upřesněna i metodika vymezení samot. Jako samoty jsou vymezeny vybrané zastavěné stavební pozemky a případně i k nim přilehlé komunikace (stejným způsobem jako při vymezení zastavěného území - § 58 odst. 2 písm. a) a c) stavebního zákona), které se nachází v otevřené krajině (nezastavitelném území).

Jako samoty se zpravidla nevymezují vodní díla bez budov (hráze, úpravy koryt vodních toků), stavby a areály technické a dopravní infrastruktury bez budov (sloupy el. vedení, pilíře mostů, retenční nádrže, zdi protipovodňových opatření, teplovody, trafostanice, které nejsou budovami apod.), plochy určené k rozvoji otevřené krajiny (nezastavitelná rozvojová plocha), zastavěné stavební pozemky bez budov (zpravidla evidovány katastrem nemovitostí jako zbořiště). Vzhledem k tomu, že se regulace samot vztahuje k budovám, nemá tato korekce vymezení (o zastavěné stavební pozemky bez budov) reálný vliv na regulaci.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Vymezení samot bylo dále, dle stejné metodiky, aktualizováno k datu 28. 2. 2023 pro návrh k opakovanému veřejnému projednání (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

## **Upřesnění krajin vymezených v ZÚR**

V návaznosti na nové pojetí krajin ve smyslu Úmluvy Rady Evropy o krajině a jejich nové vymezení bylo v rámci Aktualizace č. 5 ZÚR

aktualizováno i vymezení jednotlivých prvků vnitřního uspořádání území Prahy ve Výkresu uspořádání území Prahy ZÚR.

ZÚR vymezují Městskou krajinu Prahy a další krajiny v Přípraží, které Metropolitní plán upřesňuje vymezením lokalit. Městská krajina Prahy je v Metropolitním plánu souvislým zastavitelným územím včetně enkláv otevřené krajiny. V ZÚR je Městská krajina obklopena krajinným rozhraním. Všechny hranice jsou v podrobnosti ZÚR vymezeny pouze abstraktně a konkrétně je vymezuje právě až Metropolitní plán.

Každá lokalita je zařazena do právě jedné krajiny a spolupodílí se na dosažení cílové kvality této krajiny, která je uvedena v ZÚR. Zařazení lokality do krajiny je uvedeno v KLZ a soulad s nadřazenou dokumentací je dále uveden v kapitole 2 odůvodnění. Na základě přiřazení lokalit ke krajinám byla provedena revize hranic lokalit a některé lokality byly rozděleny dle hranic krajin.

Schematicky znázorněné krajinné rozhraní v ZÚR je rovněž upřesněno vymezením na hranice lokalit, lokalita je vždy určena jako součást krajinného rozhraní v celém svém rozsahu.

## **Vymezení enkláv otevřené krajiny**

V čl. 5 a čl. 11 Metropolitního plánu byl nově definován pojem enkláva otevřené krajiny, který označuje lokality městské krajiny, které se nacházejí uvnitř hranice zastavitelného území, ale jedná se o lokality nezastavitelné. Dle přesné definice „enklávou otevřené krajiny je část otevřené krajiny, která je obklopena zastavitelným územím“.

Enklávy otevřené krajiny byly vymezeny na základě úpravy nadřazené dokumentace – Aktualizace č. 5 ZÚR je abstraktně vymezuje ve Výkresu uspořádání území Prahy a zároveň na základě dohodovacího jednání s OCP MHMP. Dotčený orgán se ve svém stanovisku obával špatné interpretace pojmů týkajících se zastavitelného a nezastavitelného území a poukázal na skutečnost, že i uvnitř zastavitelného území se nacházely rozsáhlé přírodní plochy bývalé neosídlené krajiny, které mají dostatečně zachovaný charakter, aby o nich bylo možné mluvit jako o veřejném prostranství nebo rekreačních územích městské krajiny. Návrh pro společné jednání tato území vymezoval jako městské parky, ale v rámci dohody byly ze zastavitelného území vyjmuty.

Kompozici Prahy v upraveném návrhu je možné popsat jako centrum města rozšířené o navazující území s blokovou strukturou a transformačními plochami určenými k odlehčení tlaku na historické město. Tento střed je obklopen přírodními enklávami, které jsou parky formou zelených klínů propojeny s otevřenou krajinou a které oddělují centrum od modernistického města a periferie.

Každá z lokalit označená jako „enkláva otevřené krajiny“ je charakterizována jedním ze sedmi typů struktur pro nezastavitelné lokality (14-20). Bylo jim přiřazeno i nové číselné označení. Všechny lokality enkláv mají stanovené rekreační využití. V návaznosti na tuto změnu byly upraveny i ostatní vrstvy Metropolitního plánu – v otevřené krajině bylo nutné doplnit plochy podrobnějšího strukturálního členění, vymezit případné samoty a podobně. V otevřené krajině se také nemohou vyskytovat veřejná prostranství.

## **Zastavitelné nestavební lokality**

Kromě vymezení enkláv otevřené krajiny byly s OCP MHMP dohodnuty další úpravy týkající se zastavitelnosti. Velmi často připomínkováným tématem bylo zařazení parků a nestavebních bloků do zastavitelného území, což přirozeně vyplývá z definice zastavitelného území v PSP a z logiky vymezení ploch dle stavebního zákona. Parky jako veřejná prostranství jsou jednoznačně součástí zastavěného území.

Pro lepší čitelnost a odstranění nedorozumění bylo v definici zastavitelnosti lokality dle čl. 38 zpřesněno, že dle zastavitelnosti se lokality člení na Z zastavitelné stavební, zN zastavitelné nestavební a N nezastavitelné. Zastavitelnost se na začátku kódu lokality již dříve značila Z a N, pro lepší srozumitelnost regulace nově přibyla také explicitně vyjádřená definice zastavitelné nestavební lokality zN, která je takto připsána do začátku kódu příslušných lokalit. Na první pohled je tak z výkresu zřejmé, že tyto lokality nejsou určené k umístění zástavby.

Dalšími úpravami bylo vymezení nové plochy podrobnějšího členění Městská přírodní plocha, zapovězení umístování budov v městské přírodní ploše a v ploše les na lesních pozemcích (viz podkapitola 1.10 a přejmenování pojmu Krajina ve městě na Městská příroda. Tyto úpravy jsou dle dohody s dotčeným orgánem naprosto postačující k rozptýlení veškerých obav týkajících se vymezení zastavitelnosti ploch.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.04.01 Rozdílové schéma úprav vymezení zastavěného území, 01.04.02 Rozdílové schéma skupin úprav zastavěného území.

## **1.5 Lokality**

### **Vymezení a regulace lokalit**

Lokality jsou základní jednotkou Metropolitního plánu. Jsou vymezeny na základě převažujícího charakteru a je jim přiřazena individualizovaná regulace. Princip popisování a regulování území prostřednictvím lokalit se během projednání Metropolitního plánu ve

společném jednání osvědčil. Lokality se staly vhodným informačním rozhraním pro čtení plánu i připomínkování. Regulace stanovená na lokality prošla kontrolou pořizovatele i dotčených orgánů a je v souladu s PSP i stavebním zákonem. Také v návaznosti na vypořádání stanovisek dotčených orgánů byla koncepce Metropolitního plánu, co se týče rozdělení celého území Prahy na jednotlivé lokality a nastavení jejich regulativů, ponechána. Ostatně mnoho měst ve svých územních plánech již takové dělení území používá (například Plzeň).

Využití lokality je jednou ze čtyř základních vlastností lokality, která spoluutváří její cílový charakter. Využití je uspořádáno dle zátěže území a rozlišuje lokality na zastavitelné produkční, zastavitelné obytné, zastavitelné rekreační, nezastavitelné rekreační, nezastavitelné přírodní, nezastavitelné produkční. Všechny způsoby využití mají v textové části jednoznačně uvedené podmínky hlavního, přípustného a nepřípustného využití. Připomínky k využití bylo nutné vyhodnotit s ohledem na změnu přístupu k využití oproti platnému územnímu plánu. Využití je jen jednou z vrstev Metropolitního plánu.

Na základě dohody s Ministerstvem kultury v upraveném návrhu Metropolitní plán nejsou rozlišeny stabilizované chráněné lokality a stabilizované flexibilní lokality a všechny stabilizované lokality jsou označeny jednotně písmenem S.

V rámci úprav návrhu bylo nutné zachovat jednotnost vymezení lokalit v rámci Prahy (měly by být podobně velké a vymezené dle podobných parametrů), bylo rovněž nutné zachovat provázanost lokalit s charakterem území a s regulací.

Připomínky požadující drobné úpravy hranic lokalit nebo změnu místního názvu byly zpravidla akceptovány. Dílčí požadavky na změnu jedné ze čtyř základních vlastností charakteru (zastavitelnost, typ struktury, využití, stabilita) byly prověřeny s tím, že v některých případech stačilo vyhovět zpřesněním individuálního regulativu, ale ve většině případů vyhověno nebylo, protože připomínky plynuly z nepochopení regulativů lokalit. Připomínkujícím městským částem byl princip regulace na lokalitu vysvětlován na konzultačních workshopech.

V několika případech vznikly na základě připomínek lokality nové, byla-li prokázána jedinečnost jejich charakteru (např. 284 Tejnka na základě stanoviska Ministerstva kultury). Některé větší heterogenní lokality (například Michle) byly na základě připomínek rozděleny do několika menších, aby byl lépe definován odlišný charakter menších území. Obdobně byly vymezeny nové lokality modernistické struktury, které jsou relativně malého rozsahu, ale mohou tvořit samostatnou lokalitu a původně byly součástí heterogenních lokalit (například 572 Sídliště Čimice).

Komentář po veřejném projednání:

Popisy jednotlivých typů struktur byly na základě vyhodnocení požadavků plynoucích z veřejného projednání revidovány a doplněny (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).

## **Krycí list lokality**

V ojedinělých případech, zejména na podnět MČ, došlo ke změnám názvu některých lokalit. Některé změny ve vymezení či kategorizaci lokalit, zejména co se týče zastavitelnosti či typu struktury, vyvolaly nové zařazení v seznamu lokalit, a tedy i změnu číselného kódu.

Častou připomínkou byl požadavek na úpravu individuálních regulativů lokalit nebo popisu cílového charakteru v krycím listu lokality (KLZ). Tyto požadavky byly zpravidla zapracovány s tím, že podrobnost popisů lokalit, jejich cílového charakteru, byla v rámci celého města sjednocená z hlediska míry přípustné podrobnosti a detailu. Metropolitní plán je připravený na individualizaci regulativů jednotlivých lokalit.

Cílový charakter lokality, tedy individuální popis lokalit, byl komplexně revidován pro všechny lokality napříč územím Prahy. Na základě požadavků zejména městských částí byl specificky doplněn popis fragmentů modernistické zástavby, které se nachází mimo strukturu (07) modernistická struktura a byly prověřeny popisy lokalit s typem struktury (04) heterogenní struktura, aby lépe postihovaly specifický charakter každé lokality v návaznosti na regulativy textové části.

Také krycí listy odůvodnění (KLO), které obsahují doplňkové informace k vymezení lokality a odůvodnění regulativů vázaných na lokalitu, případně definování přírodních a kulturních hodnot a limitů v území byly v návaznosti na úpravy všech vrstev plánu aktualizovány.

## **Historická jádra obcí**

Častou připomínkou byl požadavek na zohlednění existence tzv. „historických jader obcí“ z územně analytických podkladů a platného územního plánu, tedy území se zachovalou historickou strukturou. Srovnáním podkladů bylo identifikováno 87 lokalit, do kterých více či méně zasahuje tento sledovaný jev – jedna lokalita s typem struktury (02) bloková struktura, 4 s typem struktury (04) heterogenní struktura, 70 s typem struktury (05) vesnická struktura, 7 s typem struktury (06) struktura zahradního města, 2 lokality s typem struktury (07) modernistická struktura, 2 s typem struktury (08) struktura areálů produkce a jedna lokalita s typem struktury (11) parkový areál.

Kontrolou srovnání stavu území a historických map bylo prověřeno, že ve skupině výše uvedených lokalit se reálně znaky historické zástavby nachází pouze v 77 z těchto lokalit, což prokazuje určitou

neaktuálnost a nesystematičnost tohoto sledovaného jevu, který se dnes již nedá použít pro stanovení regulace v územním plánu.

Pro 77 lokalit s dochovanými prvky historické zástavby byla do popisu cílového charakteru v KLZ doplněna věta o nutnosti zachování charakteru jádra historického sídla a byly upřesněny individualizované popisy. Existence některých osamocených historických staveb ve zbývajících lokalitách byla v návaznosti na podané připomínky MČ uvedena v individuálním regulativu KLZ/300, s ohledem na dochovanou historickou sýpku byla mírně upravena hranice lokality 563 Práče.

Nad rámec ploch „historického jádra obce“ byly pro úplnost prověřeny i ostatní lokality s typem struktury (05) vesnická struktura a u dalších sedmi lokalit byla identifikována zachovalá historická struktura. Pro tyto lokality (206 Starý Střížkov, 210 Staré Střešovice, 217 Staré Lužiny, 232 Štěrboholy, 254 Velká Chuchle, 257 Lahovičky a 258 Dolní Zbraslav) byla zvolen stejný výše zmíněný postup. V ostatních 10 lokalitách nebyla historická stopa identifikována. Tato analýza prokázala, že jev „historické jádro obce“ je překonaný a Metropolitní plán ho v dostatečné míře nahradil popisem v krycích listech.

## **Regulace podílu bydlení**

Některé městské části ve svých připomínkách požadovaly zanést do Metropolitního plánu nástroj na ochranu stávajícího podílu bydlení v rámci polyfunkčního uspořádání území centra města, podobně jako to stanovuje platný územní plán. Požadavku bylo v podrobnosti územního plánu vyhověno, do čl. 63 textové části byl doplněn odstavec: *„Pro lokality v historickém jádru Prahy může být v KLZ / 300 stanoven individuální regulativ, který stanoví dominantní podíl bydlení vůči ostatním druhům využití.“*

Do krycích listů lokalit (001 Staré Město, 002 Anenská čtvrť, 003 Josefov, 004 Haštalská čtvrť, 005 Petrská čtvrť, 006 Nové Město, 007 Vojtěšská čtvrť, 008 Malá Strana, 020 Vinohrady, 021 Žižkov, 028 Letná, 034 Smíchov, 037 Podskalí, 300 Kleovka) v celoměstském centru, jejichž výběr vychází z požadavků městských částí a zároveň odpovídá vymezení ploch se stanoveným minimálním podílem bydlení v platném územním plánu, byl doplněn individuální regulativ v tomto 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.“* V ostatních lokalitách, ve kterých charakter území neodpovídá tomuto nástroji, případně nebyl podíl bydlení vymezen v platném územním plánu, individuální regulativ vymezen není.

*Komentář po veřejném projednání:*

Na základě požadavků městských částí byl individuální regulativ doplněn i do dalších lokalit, pro které to stanovoval územní plán (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).

## **Produkční plochy**

Pro budoucnost Prahy je zásadní zajistit dostatečné množství ploch s produkčním využitím pro pracovní příležitosti a logistiku. Z toho důvodu se všechny požadavky na úpravu produkčních lokalit prověřují.

Obecná tendence na transformaci produkčních lokalit na obytné území se nevyhnula ani Metropolitnímu plánu, který musel být na několika místech upraven. Souvisí to s existujícími dohodami v území, odsouhlasenými formou schválených změn platného územního plánu nebo zpracováním územních či urbanistických studií. V místech, kde už transformace v podstatě započala, není účelné držet v územním plánu plochy s nereálným využitím. O to spíše je třeba zachovat aktivní produkční plochy a pokusit se na vhodných místech vymezit nové.

Zatímco k nové transformaci jsou v upraveném návrhu určeny plochy Avie v Letňanech, plochy areálu Na Radosti na Zličíně, areály v Komořanech nebo lokalita Na Jelenách, je zachována podstatná část produkčního využití Hostivařsko-Malešické průmyslové oblasti, část areálů v Uhříněvsi a sklady v Horních Počernicích na východě Prahy, areály v Paběnicích na jihu Prahy a nově jsou vymezeny rozsáhlé plochy napojené na Letiště Václava Havla Praha na západě. Velký potenciál mají také areály výzkumných ústavů Xaverov, Netluky, Areály Běchovice nebo Výzkumný ústav rostlinné výroby. Tato území musí být do budoucna v souladu s koncepcí Metropolitního plánu zachována pro svůj specifický význam v celoměstském kontextu. Podstatné je i zachovat případné zavlečkování produkčních lokalit. Za nesystémový omyl lze považovat zalesnění produkčních zastavitelných ploch areálů Satalice, které už ale bylo realizováno, a Metropolitnímu plánu nezbyvá než ho respektovat.

Některé připomínky vedly k celkové kontrole produkčních lokalit ve vztahu k platnému územnímu plánu v místech ploch smíšeného využití „SV“ dle platného územního plánu. Jedná se ale často o případy, kdy vymezení v Metropolitním plánu není v rozporu. Umísťování obchodního parteru, administrativy a ploch sportu je v produkční lokalitě přípustné. Zdánlivý nesoulad je způsoben odlišnou metodikou popisu smíšeného území oběma plány. Ne všechny plochy SV jsou určeny k bydlení, některé plochy v platném plánu ale byly přímo určeny pro vznik obytné zástavby. Ty byly na základě připomínek do návrhu Metropolitního plánu upraveny a přesunuty do lokalit s obytným využitím. Příkladem je vymezení nové lokality 187 Na Homoli podél Černokostelecké ulice v upraveném

návrhu, kde byly na základě z hlediska koncepce nešťastně vymezených ploch v platném územním plánu vymezeny plochy pro obytnou zástavbu a obytné využití rovněž respektuje připravovaná územní studie.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.05.01 Rozdílové schéma úprav zastavitelného území a hranic lokalit.

Komentář po veřejném projednání:

V rámci úpravy návrhu pro opakované veřejné projednání došlo k další celkové revizi produkčních ploch (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).

## 1.6 Stabilizované území a stavební bloky

### Obecný přístup ke stabilizovaným plochám

Celé území Prahy je podle míry stability rozděleno na stabilizované, transformační a rozvojové plochy, což je také jednoznačně reflektováno zobrazením jednotlivých vrstev v grafické části. Stabilizované území s grafickou podobou srozumitelné „turistické mapy“ vymezuje bílé stavební bloky určené pro zástavbu a v místech transformace nebo rozvoje je překryto výraznou šrafou v barvě využití.

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. Z připomínek městských částí, které jsou často velmi přesné a konkrétní, vyplývá, že tento princip je obecně srozumitelný a připomínky velmi přesně definovaly, co je vhodné v návrhu upravit. S ohledem na majetkoprávní vztahy a další souvislosti v území bylo v naprosto převažujícím množství požadavků na dílčí úpravy stabilizovaného území vyhověno.

Tvrdé regulativy (zejména regulativy, týkající se struktury města) v návaznosti na PSP zajistí, že bude zajištěn koordinovaný přístup k doplňování kompozice pražské zástavby.

Regulativy stabilizovaného území, tedy jednotlivých lokalit a ploch prošly zároveň velmi přísnou kontrolou Ministerstva kultury a byly odsouhlaseny i pro nejcenější území plošné památkové ochrany – území v Památkové rezervaci v hl. m. Praze. Často kritizovaná a hůře srozumitelná věta Metropolitního plánu čl. 18, odst. 3, která propojovala výškovou regulaci se stabilitou území byla vypuštěna, protože byla nadbytečná.

## Stavební bloky

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. Regulace stavebních bloků je tedy popsána i v ostatních podkapitolách této části odůvodnění. 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.

Častým předmětem připomínek bylo podrobnější členění stavebních bloků, což je na hraně podrobnosti územního plánu. Metropolitní plán umožňuje popis vnitřního uspořádání bloků a vymezuje některé nezastavěné části stavebních bloků s abstraktně zobrazenými hranicemi ploch (zahrady, park ve volné zástavbě). Pro popis uspořádání je zásadní definice pojmu vnitroblok v čl. 92 textové části, která byla doplněna o větu „*Součástí vnitrobloků jsou často nezpevněné plochy s vegetací, které doplňují městskou přírodu.*“. Metropolitní plán tím uznává význam vnitrobloků pro ekologii města a pro vymezení zelené infrastruktury, nicméně vnitrobloky samotné ani jejich nezpevněné části graficky nevymezuje. Tuto možnost ponechává podrobnější územně plánovací dokumentaci.

## Zahrady

Zásadní a komplexní revizí prošlo vymezení soukromých zahrad. Zahrady označují ty stavební bloky, pro které je typické, že je jejich dominantní část nezpevněná. Konkrétní vymezení hranic jednotlivých drobných zahrad vychází z podrobného průzkumu území a není závazné.

Na základě připomínek bylo vymezení zahrad prověřeno a soukromé zahrady byly nově vymezeny kromě lokalit typu (05) vesnická struktura, (06) struktura zahradního města, (04) heterogenní struktura také v lokalitách (07) modernistická struktura v místech zachovaných enkláv zahradního města. Skupiny rodinných domů, které předcházejí výstavbu sídlišť a dodnes utváří drobné fragmenty původně plánovaných zahradních měst jsou pro Prahu typické, ale zároveň jsou málokdy tak výrazné nebo rozsáhlé, aby mohly být vymezeny vlastní lokalitou. Vymezení soukromé zahrady pro tato místa je tak účelné a vhodně doplňuje vymezení parku ve volné zástavbě.

Dle dohody s Ministerstvem kultury Metropolitní plán kromě soukromých zahrad vymezuje nově tzv. areálové zahrady pro definici nezpevněných částí stavebních bloků, které nejsou veřejným prostranstvím. Areálové zahrady se nacházejí v areálech vybavenosti a v palácových zahradách, občas je používán nepřesný název „historické parky a zahrady“, a jejich parková a zahradní úprava je zásadní pro kompozici města. Vymezení areálových zahrad v areálech vybavenosti a palácových zahradách jako součástí KP,

označuje nezpevněné části stavebních bloků, které nejsou veřejně přístupné a nejsou tak vymezeny jako park. Vzhledem k tomu se u nich neuplatňuje individuální regulativ definovaný u parků, které jsou KP. Vymezení pomocí nástroje areálová zahrada nijak neovlivňuje ochranu těchto ploch obecnými regulativy a limity památkové péče.

Zahrady byly rovněž vymezeny v plochách obklopujících solitérní stavby v lokalitách typu struktury (04) heterogenní struktura, které bývají přístupné, ale nejedná se o veřejná prostranství ani jiné veřejné pozemky. Oplotit takové soukromé prostory je přípustné, ale dominantní podíl zahrad musí zůstat zachován. Touto komplexní úpravou (z hlediska regulace ale velmi detailní) grafické části došlo k vypořádání velkého množství připomínek na garantování podílu zeleně.

Souhrnným názvem zahrady se v textové části označují tyto tři typy – soukromé zahrady, areálové zahrady i zahrady obklopující solitérní zástavbu a v grafické části jsou také vymezeny shodným způsobem. Přestože k jejich vymezení existují různé důvody, regulace je totožná a v podrobnosti územního plánu jsou zahrady mezi sebou zaměnitelné. Na základě úpravy definice zahrad bylo prověřeno celé území Prahy a zahrady byly ve všech lokalitách vymezeny jednotně.

Zahrady mohou být také vymezeny jako součásti městských parků, pokud veřejně nepřístupné zahrady dotvářejí základní kompozici parku nebo jsou součástí jiných lokalit.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Na základě vyhodnocení požadavků plynoucích z veřejného projednání došlo k zpřesnění regulativu zahrady (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

## **Park ve volné zástavbě**

Na sídlištích Metropolitní plán vymezuje park ve volné zástavbě jako klíčovou část principu modernistického města a zásadní složku jeho charakteru. Park ve volné zástavbě je nezastavěnou veřejně přístupnou částí stavebního bloku v lokalitách typu (07) modernistická struktura. Ve stavebních blocích s vymezeným parkem ve volné zástavbě platí velmi limitující regulace, definující možné zvětšování plochy stávajících budov, v podstatě je v parku ve volné zástavbě znemožněno umísťovat budovy nové. Na základě společného jednání zůstane i nadále možnost nahrazovat stavby novými nebo provádět změny dokončených staveb výrazně omezena.

Připomínky se často týkaly zpřesnění vymezení hranic parku ve volné zástavbě. S ohledem na specifičnost tohoto nástroje vycházejícího ze základní koncepce, která vnímá modernistickou strukturu jako zásadní hodnotu města, nebyl park ve volné zástavbě vymezován v lokalitách s jiným typem struktury než (07) modernistická struktura.

Fragmenty solitérních staveb v jiných lokalitách by vyžadovaly vymezení drobných ploch mimo podrobnost územního plánu, což by ve spojení s přísnou regulací bylo jen málo odůvodnitelné. Pro podobné případy byly v některých případech v okolí fragmentů modernistické zástavby vymezeny zahrady a pro heterogenní struktury byl výrazně rozšířen popis cílového charakteru v KLZ. V několika případech dostatečně velkých sídlištních celků došlo k jejich vymezení jako nové samostatné lokality modernistické struktury s vymezením nového parku ve volné zástavbě (například lokalita 572 Sídlíště Čimice).

Hranice parku ve volné zástavbě byly na celém území jednotně prověřeny a upraveny tak, aby ve spojení s vymezením zahrad, stávajících areálů veřejné vybavenosti plochou a s výškovou regulací tvořily logický celek. Některé úpravy parku ve volné zástavbě jsou tedy vyvolané úpravou jiných vrstev návrhu Metropolitního plánu. S ohledem na přísnost regulativů byly prověřeny okrajové části sídlišť, na některých místech byl park ve volné zástavbě s ohledem na charakter území a platný územní plán redukován (například areály na okraji Sídlíště Petřiny).

V rámci úpravy návrhu bylo také revidováno vymezení transformačních ploch, které na některých sídlištních označují místa pro vznik nových lokálních center.

Připomínky týkající se zpřesnění umístění nových pěších komunikací a nových zpevněných ploch v rámci parku ve volné zástavbě zpravidla nebyly akceptovány, protože jejich umístění je možné i nad rámec vymezení Metropolitním plánem a často se jedná o v čase se proměňující pěší propojení mimo podrobnost plánu. Připomínky směřující k přímému grafickému vymezení zpevněných ploch v rámci parku ve volné zástavbě nebyly akceptovány, protože umístění nových zpevněných ploch je obecně přípustné při zachování podílu nezpevněných ploch. To je pro udržitelný rozvoj sídlišť nutné.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.06.01 Rozdílové schéma úprav členění stavebních bloků.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Na základě vyhodnocení požadavků plynoucích z veřejného projednání došlo k mírnému uvolnění regulací parku ve volné zástavbě, přičemž nadále ochraňuje charakter kompozice sídlišť (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

## 1.7 T/R plochy

### Rozvojové plochy (nové zastavitelné plochy)

Upravený návrh Metropolitního plánu je zpracován nad aktualizovaným podkladem katastru nemovitostí a již realizovaná zástavba byla vymezena jako stabilizovaná, což umožnilo vypořádat velké množství připomínek k neaktuálnosti podkladu. Stavebním zákonem definovaný postup projednání je velmi komplikovaný a zabírá dlouhé časové období, proto je prakticky nemožné, aby byly projednávány části dokumentace vždy zcela aktuální.

Návrh Metropolitního plánu předložený do společného jednání v podstatě žádné nové rozvojové plochy nevymezoval a jen přebíral z důvodu právní kontinuity plochy již vymezené v platném územním plánu. Nových zastavitelných ploch je v platném územním plánu vymezeno relativně hodně. Jelikož všechny další nové plochy musí být odůvodněny velmi pečlivě z hlediska potřeby vymezení, nebylo jednoznačně zřejmé, která území upřednostnit. K zpřesnění požadavků sloužilo právě společné jednání, ve kterém byly požadavky všech připomínkových jasně a transparentně posouzené v celoměstském pohledu. Nové zastavitelné plochy byly vymezovány na základě vyjádření samosprávy skrze připomínky městských částí. Bylo vyhověno zejména pokud městské části dostatečně odůvodnily představu o svém budoucím rozvoji, pokud plochy nebyly v rozporu se ZÚR a pokud je bylo možné akceptovat s ohledem na zábor zemědělského půdního fondu nebo s ohledem na jiné limity v území. Většinou byly tyto plochy už delší dobu veřejně diskutovány a v rámci dohod v území akceptovány (byly prověřovány v rámci studií nebo změn platného územního plánu). Další nové zastavitelné plochy byly vymezeny v souladu se schválenými, ale i probíhajícími (orgány města diskutovanými) změnami územního plánu (viz podrobněji níže bod 1.17).

Vyhověno naopak nebylo v případech požadavků na vymezení extrémně rozsáhlých ploch nenavazujících na existující strukturu, nepřípustně propojující samostatná sídla nebo jinak fragmentující krajinu, a v případech vedoucích k neobhájitelnému zabírání cenných zemědělských půd. Jednou ze základních tezí Metropolitního plánu je jasně a přesně stanovit hranici města a otevřené krajiny a omezit tak neekologické a neekonomické rozrůstání města na úkor rozvoje lokálních center.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Pro návrh k opakovanému veřejnému projednání bylo vymezení rozvojových ploch dále aktualizováno dle evidence katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 a výrazně upraveno na základě požadavků vzešlých z veřejného projednání (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

## Transformační plochy

V případě vymezení a úpravy transformačních ploch se postupovalo podobně – s ohledem na uzavřené dohody v území a v souladu se schválenými, ale i probíhajícími (orgány města diskutovanými) změnami územního plánu a v souladu se zpracovanými územními a urbanistickými studii nových čtvrtí. Tyto studie a změny jsou dlouhé roky předmětem veřejné diskuze, samostatných projednání a posouzení nebo předmětem veřejné participace. Jejich adekvátní přenesení do návrhu Metropolitního plánu je nutným předpokladem pro přesunutí veřejné diskuze do nového územního plánu, který přestože se projednává dlouhou dobu, musí být aktuální a musí sledovat aktuální dění v plánování Prahy. Všechny úpravy návrhu i možnost doplnění dalších ploch jsou samozřejmě předmětem transparentního veřejného projednání Metropolitního plánu a nikdo v tomto procesu není krácen na svém právu vyjádřit se.

Základní koncepce Metropolitního plánu zůstala stejná – jasně definovat a regulovat charakter stabilizovaných lokalit, aby nová zástavba nepoškozovala už existující sousedství a vycházela ze stávajících hodnot a zároveň vymežit transformační plochy pro novou zástavbu, která poskytne městu dostatečný potenciál. Zásadním územím pro investice jsou rozsáhlé zanedbané plochy v bezprostředním okolí historického centra města, kam bude centrum rozšířeno a území bude zatěžováno rovnoměrněji. Rozsah transformačních a rozvojových ploch v okolí památkových rezervací a zón prošel podrobnou kontrolou ze strany Ministerstva kultury. Důležité je také posílit a vytvořit další subcentra pro fungující město krátkých vzdáleností v místech vzdálenějších od středu Prahy. Samostatná sídla v Přípražích (dříve samostatné obce) mají každé svoje vlastní centrum, podobná subcentra je vhodné vytvářet na sídlištích. Kapacitnější zástavbu je vhodné umísťovat do míst významných dopravních uzlů se zaměřením na okolí stanic metra, aby byly efektivněji využívány investice do dopravní a technické infrastruktury. Využití zbytkových prostor uvnitř hranic města je vždy ekologičtější než preferovat rozvoj města do otevřené krajiny.

### Komentář po veřejném projednání:

Pro návrh k opakovanému veřejnému projednání bylo vymezení transformačních ploch dále aktualizováno dle evidence katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 a výrazně upraveno na základě požadavků vzešlých z veřejného projednání (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).

## Regulace T/R ploch

Celý návrh byl revidován z pohledu kapacit území a požadavků na parametry nově navrhovaných struktur. Tyto úpravy se průřezově

týkaly také vypořádání mnoha připomínek z jiných témat (vymezení parků, veřejné vybavenosti, výškové regulace a podobně).

Výsledné řešení vychází z principu regulace ploch v návrhu pro společné jednání a bylo přizpůsobeno i kapacitám platného územního plánu a dalším relevantním podkladům, aby byla zajištěna kontinuita v plánování rozvoje území a zároveň bylo možné realizovat dlouhou dobu připravované záměry.

Všechny plochy byly individuálně zhodnoceny s přihlédnutím ke specifickému charakteru území. Metropolitní plán ve své vrstevnatosti umožňuje regulovat každou lokalitu a plochu nezávisle na zbytku města, takže je možné reflektovat platné dohody v území. Je nutné vždy chránit a rozvíjet hodnoty daného místa. Východiskem pro úpravu návrhu byl vždy nejpodrobnější dostupný podklad, v maximální možné míře byla respektována dostupná vydaná územní rozhodnutí, konkrétní územní a urbanistické studie, schválené i projednávané změny platného územního plánu a regulativy platného územního plánu. Pro návrh kapacity plochy je nejvhodnějším podkladem konkrétní struktura navržená územní nebo urbanistickou studií, od které je odvozena výšková regulace a případné koeficienty parametrické regulace.

Byl zachován princip rozdělení ploch do tří kategorií dle regulace (navazující na stávající strukturu, doplňující stávající struktury, nové struktury) – pro zařazení plochy je rozhodujícím faktorem její velikost a tvar, návaznost na stávající urbánní strukturu a existence funkční sítě veřejných prostranství.

Nové struktury jsou zpravidla rozsáhlejší než 25 ha a mají kompaktní tvar, plochy navazující na stávající strukturu jsou zpravidla menší než 2,5 ha. Plochy nových struktur jsou určeny pro vznik nových čtvrtí, které je vhodné řešit koncepčně vcelku. Plochy doplňující stávající struktury jsou menšího rozsahu, navazují na existující zástavbu a zpravidla nevyžadují vytvoření zcela nové sítě veřejných prostranství. V těchto plochách mohou být vymezeny požadavky pomocí grafických regulativů – bodem nebo plochou. Plochy navazující na stávající strukturu jsou rozvojové plochy s charakterem proluky. Zpravidla nevyžadují vznik nových veřejných prostranství a mají již danou parcelaci, odpovídající okolnímu stabilizovanému území.

Pro koordinaci rozvoje území je zásadní rozdělení transformačních a rozvojových území do samostatných ploch (vedení hranic ploch) tak, aby bylo možné posuzovat parametrickou regulaci pro jednotlivé celky, etapy. Podkladem pro toto rozdělení jsou přirozené hranice v území, nebo jasně označené etapy ve studiích. Dosud neupřesněné plochy bylo vhodné ponechat celistvé, případně rozdělené do rozsáhlých celků, aby bylo v budoucnu nutné řešit rozvoj území komplexně.

#### Komentář po veřejném projednání:

Způsob regulace a návrh jednotlivých T/R ploch byly na základě vyhodnocení požadavků podaných ve veřejném projednání podstatně

upraveny (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění). Pro rozdělení T/R ploch do tří kategorií není nadále podstatná velikost, ale žádoucí způsob regulace konkrétní plochy s ohledem na existující dohody a zájmy v území. Plochy jsou nově členěny zejména s ohledem na navržený charakter, kapacitu zástavby a kontinuitu s ÚPSÚ.

## **Parametrická regulace**

Parametrická regulace je jen jiným názvem pro koeficient nebo procento (české územní plány běžně obsahují parametrickou regulaci ve formě číselných koeficientů). Metropolitní plán stanovuje v návaznosti na PSP koeficienty na stavební bloky. Z parametrických regulativů v kombinaci se stanovenou výškovou regulací je jednoduchým přepočtem možné zjistit kapacitu území.

Parametrická regulace je důležitou součástí územního plánu kvůli tvorbě podrobnějších dokumentací. Je nezbytná pro regulování kapacity území a posuzování kapacity velkých území přestavby. Je zásadní pro stanovení bilancí a pro další potřeby infrastruktury a demografie.

Metropolitní plán musí vždy zajistit určitou míru flexibility budoucího rozvoje, protože zkušenosti s platným územním plánem a v minulosti zpracovanými studii prokazují, že se často zrealizovat původní záměr nepodaří, a že přeurenost regulativů v území na mnohých místech zabránila možnosti reagovat na aktuální požadavky a změnu podmínek v území. Budoucnost není vhodné neúměrně blokovat stavebními uzávěrami.

Pro rozsáhlejší území byl zachován princip parametrické regulace. Neexistuje-li dohoda nad budoucím rozvojem plochy, je nutné zachovat možnost rozvoje co nejvíce flexibilní pomocí parametrické regulace, aby se inicioval vznik podrobnější dokumentace. Existuje-li schválená podrobnější dokumentace pro rozhodování v území, Metropolitní plán přebírá kapacity a parametry navržené podrobnější dokumentací pro parametrickou regulaci. Případné budoucí úpravy detailů této dokumentace se tak nedostanou do rozporu s územním plánem, při zachování základní koncepce, kapacity a vybavenosti plochy.

Podobně Metropolitní plán preferuje parametrickou regulaci rozsáhlých majetkově scelených území, která určí základní požadavky v území, ponechává však určitou flexibilitu konkrétního prostorového řešení v dalších fázích přípravy projektu.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Způsob regulace a návrh jednotlivých T/R ploch byly na základě vyhodnocení požadavků podaných ve veřejném projednání podstatně upraveny (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění). Parametrické regulativy vázané na velikost stavebních bloků byly zrušeny a nahrazeny regulativy vztahenými k velikosti plochy záměru. Kapacita*

*zástavby není nadále svázána s maximální zastavitelností budovami, ale je stanovena přímo, specifickými koeficienty pro HPP.*

## **Grafické regulativy**

Pro budoucí zástavbu T/R ploch je zásadní správné vymezení konkrétních grafických prvků ve výkrese. Klíčovým faktorem pro vymezení grafických regulativů jsou majetkoprávní vztahy.

Bodové značky jsou umísťovány zpravidla pouze v plochách doplňujících stávající struktury. Umístění bodových značek parků, náměstí a vybavenosti představuje podobné omezení území jako parametrická regulace, proto je vhodné je využívat uváženě s ohledem na výše uvedené body (pouze v místech nejasných, nebo naopak verifikovaných jiným dokumentem).

Vymezení návrhu občanské nebo rekreační vybavenosti plochou se uplatňuje zpravidla pro zachování kontinuity s platným územním plánem nebo v případě konkrétního záměru města nebo veřejné správy na výstavbu vybavenosti.

Uliční a pěší propojení jsou přednostně vymežována jako napojení nebo propojení dvou bodů, přesné vymezení pevnou trasou se užívá jen zřídka.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Na základě vyhodnocení požadavků plynoucích z veřejného projednání proběhly dílčí úpravy ve vymezení grafických regulativů v T/R plochách (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

## **Kapacity ploch a bilance území**

Na základě zpracování připomínek a sjednocení regulace dle výše uvedeného postupu byly revidovány i kapacity všech transformačních a rozvojových ploch a dle dostupných podkladů byla adekvátně upravena i výšková regulace.

Důležitým podkladem pro zachování právní kontinuity v území je i zajištění návaznosti na kapacity garantované platným územním plánem. Jednoznačný převod mezi koeficientem podlažních ploch platného územního plánu a rozmezím podlažnosti Metropolitního plánu není možné stanovit, mnohem zásadnějším parametrem je struktura a požadovaný charakter budoucí zástavby. Výsledná kapacita plochy vychází z vhodné kombinace parametrů.

Pro zjednodušení postupu bylo stanoveno několik typů zástavby dle charakteru, uplatňujících se ve valné většině transformačních a rozvojových ploch. Pro tyto typy bylo možné stanovit orientační hodnoty parametrů budoucí zástavby a byly použity pro posouzení změn platného územního plánu při jejich zpracování do návrhu Metropolitního plánu.

Stanovená struktura ploch ale neodpovídá pouze kapacitám, ale v první řadě požadovanému charakteru. Například v lokalitách modernistické struktury jsou obvykle vymezeny transformační plochy s hybridní strukturou pro posílení místních center jako ohnisek zástavby. Výsledné parametry ploch byly opakovaně individuálně posouzeny a upraveny na základě výpočtu předpokládaných bilancí. Kapacity ploch budou v rámci veřejného projednání znovu připomínkovány majiteli pozemků i širokou veřejností.

Spolu s komplexním posouzením a upravením kapacit ploch byla upravena i textová část. Došlo k úpravě hodnot koeficientu zastavění stavebního bloku, který je klíčový pro výpočet kapacity plochy a ke změně vzorce pro výpočet hodnoty pro střední blok kvůli jednoznačnosti výkladu. Některé výjimky pro zástavbu ploch nových struktur byly na základě připomínek vypuštěny, tyto plochy je nutné zastavovat na základě komplexního prověření a nikoliv postupně. Současný vývoj, kdy dochází k postupnému uzavírání dohod nad rozvojem problematických území, podobné ustanovení nutně nevyžaduje.

Index využití lokality není pro rozhodování v území závazný a slouží pouze pro bilancování a periodické vyhodnocování plánu. Z KLZ je na základě vypořádání stanovisek dotčených orgánů odstraněn, aby tato informace nebyla matoucí, a je přesunut do krycích listů odůvodnění. V žádném případě totiž není přípustný jeho přepočítání na pozemek.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.07.01 Rozdílové schéma úprav vymezení T/R ploch v zastavitelném území.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Způsob regulace kapacit T/R ploch a s tím související úpravy kapacit T/R ploch byly na základě vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání výrazně upraveny (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

## **1.8 Výšková regulace**

### **Revize výškové regulace**

Metropolitní plán přináší podrobnou výškovou regulaci pro celé území města. Výšková regulace je v Metropolitním plánu stanovena pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které svým měřítkem odpovídají pražským stavebním blokům a ideálně popisují výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu. Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké

množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantovaná). Systém výškové regulace, který byl předložen ve společném jednání se stal srozumitelným podkladem pro připomínkování plánu a bude zásadním nástrojem pro vyhodnocení námitek a připomínek ve veřejném projednání.

Princip definice výškové regulace jako překryvné vrstvy, kterou je při rozhodování nutné interpretovat, byl v návrhu zachován, konkrétní pravidla pro jeho aplikaci byla zásadně revidována.

Výšková regulace byla podrobně prověřena Ministerstvem kultury. Z pohledu památkové ochrany byla prověřena a upravena tak, aby byla zajištěna větší předvídatelnost a ochrana stávajícího prostředí. V rámci stanoveného způsobu výškové regulace došlo k upřesnění některých regulativů a podrobné kontrole hodnot nad památkově chráněnými územími. Z podnětu Ministerstva kultury a městských částí byla rozšířena rozmezí podlažnosti. V upraveném návrhu se prolínají, což umožní větší možnost adaptovat regulaci na stávající zástavbu a přizpůsobit stabilizovaným strukturám. Takto stanovené rozmezí podlažnosti zajistí větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad stavebními záměry. Pro větší jemnost výškové regulace bylo doplněno rozmezí podlažnosti 15 vhodné pro popis struktury modernistických sídlišť.

Další konkrétní připomínky, zejména městských částí k úpravám výškové regulace nad stabilizovaným územím, byly zapracovány s ohledem na vypořádání stanoviska Ministerstva kultury. Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území. Konkrétní hodnoty výškové regulace byly prověřeny a upraveny komplexně s ohledem na úpravy textové části.

Výšková regulace nad transformačními a rozvojovými plochami byla upravena komplexně v rámci definice kapacit jednotlivých ploch a v návaznosti na územní studie a prověřované změny platného územního plánu, což je podrobněji vysvětleno v podkapitole 1.7, týkající se transformačních a rozvojových ploch.

Komentář po veřejném projednání:

Na základě vyhodnocení požadavků plynoucích z veřejného projednání došlo k dílčím úpravám týkající se výškové regulace (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).

## **Hladina věží a posuzování panoramat**

Součástí Metropolitního plánu je definování hladiny věží, kde je přípustné doplnit základní hladinu zástavby vyššími dominantami. I tato vrstva byla podrobně prověřena Ministerstvem kultury a byl upraven systém prověřování zásahů do panoramat. Byl doplněn

seznam panoramat a vedut, fotografií, které jsou přílohou Metropolitního plánu, a právě na nich se stavby budou z hlediska zásahu do kompozice prověřovat. Rozlišují se panoramata – pohledy shora a veduty k ochraně – pohledy od řeky zespodu. Do Schématu S03 byly doplněny pozice vyhlídkových bodů závazných vedut a panoramat a hranice oblasti pro jejich posuzování. Detailní popis postupu posouzení byl doplněn do textové části.

Ostatní připomínky k hladinám věží a výškové zástavbě obecně byly vyhodnoceny dle výsledků dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva kultury.

V některých místech nacházejících se mimo oblast posuzovanou Ministerstvem kultury bylo možné na základě zapracování územních a urbanistických studií doplnit nové vyšší objekty a upravit vymezení hladin věží, vždy byl ale respektován absolutní stanovený strop pro zástavbu – maximální výška sto metrů.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Na základě vyhodnocení požadavků plynoucích z veřejného projednání došlo úpravám (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

## **Výšková regulace na sídlištích**

Na základě komplexní revize parku ve volné zástavbě byla revidována i výšková regulace sídlišť. V textové části byla upřesněna metoda posuzování dvou úrovní výšek, což bylo častým předmětem připomínek. Modernistická sídliště mají totiž v Praze typicky jednu výškovou úroveň pro obytné domy a druhou nižší pro areály vybavenosti, což není možné obsáhnout v podrobnosti územního plánu jednou plochou výškové regulace.

Nově plochou vymezená stávající veřejná vybavenost má v upraveném návrhu v textové části jednoznačně stanovené možnosti pro navyšování, které se vážou nikoliv k hodnotám výškové regulace v rozmezí podlažností, ale ke stávajícím budovám. Je tedy zcela jasně stanoveno, že výšková regulace viditelná v grafické části se týká primárně vyšší úrovně obytných domů a stávající areály veřejné vybavenosti není možné nekoncepčně zastavovat vysokými domy.

Hodnoty výškové regulace na sídlištích byly prověřeny v rámci celé Prahy jednotně a upraveny v návaznosti na ostatní vrstvy grafické části Metropolitního plánu.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.08.01 Rozdílové schéma úprav výškové regulace.

*Komentář po veřejném projednání:*

## 1.9 Veřejná prostranství

### Ulice a náměstí

Veřejná prostranství jsou tvořena uličními prostranstvími a parky. Ulice a náměstí jsou kostrou Metropolitního plánu, jsou vymezena v rozsahu celého zastavitelného území. V návaznosti na Pražské stavební předpisy ulice a náměstí vymezují stavební a nestavební bloky, ke kterým se váže regulace zástavby. Správné vymezení všech veřejných prostranství je klíčem k popisu stabilizovaného území, ale i základem mapového díla Metropolitního plánu – člení město, oddělují neveřejné od veřejného. Veřejná prostranství jsou zásadní pro utváření svobodné společnosti. Platný územní plán veřejná prostranství komplexně nevymezoval, stejně jako většina ostatních územních plánů v Česku. Pro posuzování stavebních záměrů a uzavírání dohod v území je ale jejich vymezení naprosto nezbytnou podmínkou.

Konkrétním připomínkám (zvláště od městských částí) k vymezení ulic a náměstí bylo zpravidla vyhověno, návrh je dle jejich požadavků navíc doplněn o nová uliční i pěší propojení. Přehodnocena je na základě dohod s dotčenými orgány (Ministerstvo kultury a OCP MHMP) regulace Metropolitního plánu pro umístování staveb na náměstích, aby bylo možné drobné zařízení sloužící veřejnému prostranství řešit na územním plánu nezávisle, pro revitalizaci náměstí by neměla být nutná změna plánu. Při úpravách veřejných prostranství je nutné přihlížet k jejich definované hierarchii, která utváří provázanou a navazující síť a doplňuje regulaci PSP.

Na základě dohody s Ministerstvem kultury došlo k doplnění individuálních regulativů pro vybraná parkově upravená náměstí, aby byl potvrzen jejich historický význam. Následně došlo k revizi všech ploch parkově upravených částí náměstí, aby byla regulace na celém území města jednotná.

Vymezování veřejných prostranství v transformačních a rozvojových plochách je provázáno s řešením regulace těchto ploch.

### Revize vymezení parků

Metropolitní plán rozlišuje městské parky v zastavitelném území (veřejná prostranství) a krajinné parky v otevřené krajině.

Městské parky jsou důležitou součástí zastavitelného území a tvoří spolu se sítí ulic a náměstími, případně dalšími veřejně přístupnými plochami, kostru veřejných prostranství. Uliční prostranství a městské parky jsou společně vymezeny jako hierarchizovaná propojená kompozice, která je základem obrazu města. Park se skládá z jednoho nebo více nestavebních bloků, výjimečně obsahuje i budovy nebo soukromé zahrady.

Připomínky k vymezení parků byly zpravidla akceptovány s ohledem na majetkoprávní vztahy a s ohledem na rozsah vymezení parků v platném územním plánu. V rámci současně vymezených zastavitelných ploch je totiž vymezení nestavebních parků možné jen v odůvodněných případech. Vymezení parků v transformačních a rozvojových plochách bylo řešeno komplexně na základě úprav těchto ploch dle územních a urbanistických studií a celkových bilancí, viz podkapitola 1.7.

Jednotně na celém území Prahy byly revidovány plochy nestavebních bloků v návaznosti na úpravy ostatních vrstev – například nově vymezený park byl doplněn nestavebním blokem. V návaznosti na revizi zahrad, bylo revidováno i vymezení soukromých zahrad v parcích.

Při vyhodnocování připomínek byl zachován princip, že Metropolitní plán nevymezuje izolační zeleň ve formě pásů podél staveb infrastruktury a nereguluje zástavbu pomocí koeficientu zeleně, protože tato regulace je nefunkční a dlouhodobě vede k degradaci životního prostředí Prahy (vzniká neúměrné množství nekvalitní a neudržované zeleně, veškerá zástavba je doplňována zbytkovými plochami bez uvážení reálného ekologického dopadu). Dochází k realizaci velkého množství zanedbaných travnatých pásů a valů vytvářejících neprostupné bariéry (přitom ale i plochy izolační zeleně v platném územním plánu umožňují umístování budov). Na území je nutné pohlížet komplexně a vliv takových prvků předvídat. Infrastruktura musí být integrovaná do struktury zástavby, má městu sloužit, a nikoliv jej ovládat. Přírodní plochy mají být utvářeny celistvě a udržitelně. Z toho důvodu Metropolitní plán navrhuje parky a nestavební bloky pouze tam, kde mají význam pro utváření soudržného města a mají význam jako veřejná prostranství, případně tam, kde mají nezpochybnitelný význam pro ochranu přírody.

Po dohodě s Ministerstvem kultury byl v textové části zdůrazněn význam historických kompozic parků, možnost umístování budov v památkově chráněných parcích je dle dohody u vybraných parků upravena v KLZ. Individuální regulativy jsou definovány pouze u parků a náměstí, které jsou KP podle památkového zákona. U ostatních KP, které v MPP nejsou vymezeny jako parky nebo náměstí není návrhem nijak dotčena ochrana chráněné kompozice a památková hodnota. Na základě připomínek městských částí byla také zpřesněna regulace, týkající se přípustnosti budov a jiných staveb v městském parku, aby pro obsluhu těchto veřejných prostranství bylo možné vybudovat přiměřené zázemí. Regulace, týkající se přípustnosti umístění budov a jejich velikosti v nestavebních transformačních a rozvojových plochách v metropolitních, čtvrtěových parcích je nově rozšířena i na parky lokální, vždy s ohledem na historický význam.

## **Nestavební T/R plochy**

V rámci jednání nad stanoviskem OCP MHMP bylo dohodnuto, že dojde k podstatné redukci nestavebních transformačních ploch na lesních pozemcích, a potažmo tedy, že dojde k úpravě metodiky jejich vymezování tak, aby nestavební transformační plochy byly vymezovány pouze v případě, že Metropolitní plán navrhuje výraznou proměnu charakteru území. Nestavební transformační plochy v návrhu pro společné jednání označovaly vznik nových parků, případně doplnění vybavení existujících parků, což bylo na hraně podrobnosti územního plánu.

Míra změn v transformační ploše má být taková, aby případné vymezení nestavební transformační plochy na lesním pozemku znamenalo předpokládaný zábor PUPFL.

V upraveném návrhu se tedy v zastavitelném území nacházejí nestavební transformační plochy s ohledem na přírodní charakter nestavebních bloků pouze ojediněle a pouze v místech, kde dojde k zásadní transformaci a zásadním investicím do území.

U nestavebních bloků pod transformačními a rozvojovými plochami v zastavitelném území je zobrazen vždy cílový stav zařazení nestavebního bloku mezi plochy s podrobnějším členěním, aby bylo zřetelné, v jakých místech dochází k záborům PUPFL. To je podstatný rozdíl oproti zobrazování ploch podrobnějšího členění v otevřené krajině, ve které platí posuzování stupně ekologické stability a pod transformačními a rozvojovými plochami se zobrazuje stav.

## **Městská přírodní plocha**

Na základě dohody nad stanoviskem OCP MHMP byla doplněna nová plocha podrobnějšího členění – městská přírodní plocha. Jedná se o nestavební plochu určenou k ochraně a rozvoji vysokých přírodních hodnot, ve které jsou možnosti využívání k jiným účelům omezeny na základě zvláštního právního předpisu (typicky významný krajinný prvek).

V městské přírodní ploše a nově i v ploše lesa na lesních pozemcích není přípustné umísťovat nové budovy a jiné stavby. Tato úprava textové části spolu s vymezením enkláv otevřené krajiny podle dotčeného orgánu a s úpravou pojmu „krajina ve městě“ na „městská příroda“ zcela jasně zabezpečuje jednoznačný výklad pojmů týkajících se nestavebních a nezastavitelných ploch a dotčený orgán souhlasí s principem vymezení hranice zastavitelného území, která rozděluje území na zastavitelné území a otevřenou krajinu.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění /  
01.09.01 Rozdílové schéma úprav vymezení uličních prostranství,  
01.09.02 Rozdílové schéma úprav vymezení parků.

## **1.10 Otevřená krajina**

### **Uspořádání otevřené krajiny**

V návaznosti na Aktualizaci č. 5 ZÚR, která v Praze vymezuje samostatné krajiny, Metropolitní plán přiřazuje každé této krajině konkrétní lokality. Vymezení krajin v ZÚR tedy upřesňuje do hranic územního plánu.

Metropolitní plán vymezuje hranici zastavitelného území jako nejdůležitější regulaci města, která rozděluje krajinu na město a nezastavitelné území – otevřenou krajinu. Regulace otevřené krajiny umožňuje provádět jen takové změny, které zvýší ekologickou stabilitu otevřené krajiny, a tedy budou směřovat k udržitelnému rozvoji krajiny a ochraně životního prostředí. Vymezení zastavitelného a nezastavitelného území bylo předmětem stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem na ochranu přírody. V upraveném návrhu byly upřesněny příslušné pojmy a došlo k vymezení enkláv otevřené krajiny uvnitř města. Státní správa totiž argumentovala tím, že i uvnitř zastavitelného území se nachází rozsáhlé fragmenty bývalé neosídlené krajiny, které mají dostatečně zachovaný charakter, a není o nich možné mluvit jako o veřejném prostranství nebo rekreačních územích městské přírody. Zpravidla se jednalo o velká chráněná území nebo lesnaté plochy. Tato území byla v rámci dohody vyjmuta do nezastavitelného území a platí pro ně regulace otevřené krajiny. Vymezení enkláv otevřené krajiny navazuje na Aktualizaci č. 5 ZÚR, více viz podkapitola 1.4.

Plochy podrobnějšího členění nestavebních bloků a otevřené krajiny byly komplexně revidovány na základě úprav ostatních vrstev – byly doplněny tam, kde chyběly na místě nových enkláv nebo tam, kde jejich potřebu vyvolala úprava zastavěného území. Plochy podrobnějšího členění vychází ze stavu v území.

### **Revize zahrádkových osad**

Na základě opakujících se připomínek k celkovému rozsahu, vymezení a regulaci zahrádkových osad bylo přistoupeno k jejich celkové revizi. Zahrádkové osady jsou v upraveném návrhu Metropolitního plánu, tak jako doposud, vymezeny ve dvou polohách vůči hranici zastavitelného území. Tato poloha je určena zejména v závislosti na míře jejich integrace do struktury města a vymezení zastavěného území. Zčásti odlišný způsob kategorizace ploch zahrádkových osad ve dvou polohách nemá, tak jako doposud, podstatný vliv na jejich možné využití. V zastavitelném území jsou

plochy zahrádkových osad vymezeny jako nestavební bloky (nejedná se o zastavitelné plochy ve smyslu § 2 odst.1 písm. j) stavebního zákona).

V rámci revize stávajících zahrádkových osad byly prověřeny všechny plochy, které jsou v datech IPR o současném stavu využití (vznikla terénním průzkumem v letech 2012-2013, jsou průběžně aktualizována a vydávána v rámci ÚAP) identifikovány jako rekreační a zahrádková osada. Vzhledem k tomu, že pojem zahrádková osada není v obecné řeči pevně definován a na území Prahy se vyskytuje řada hraničních případů, byly v otevřené krajině revidovány i plochy, které průzkum identifikuje jako zahradu nebo sad. Pro kontrolu byl výsledný soubor revidovaných ploch porovnán s daty z dokumentu Aktualizace údajů a vytvoření databáze zahrádkových osad z roku 2010 (U-24, s. r. o., Atelier pro urbanismus a územní plánování), resp. Aktualizace generelu zahrádkových osad v Praze (2018). Všechny tyto plochy byly revidovány individuálně. U stávajících zahrádkových osad byl v rámci revize hodnocen především současný reálný stav zahrádkové osady a aktuální právní stav (regulace platného územního plánu).

Rozsah stabilizovaných zahrádkových osad byl oproti návrhu Metropolitního plánu ke společnému jednání na základě této revize zvětšen. Na několika místech, kde stávající zahrádková osada leží na lesních pozemcích, jsou pro ochranu stávajícího stavu vymezeny nezastavitelné nebo nestavební transformační plochy pro zahrádkovou osadu, a to kvůli předpokládanému záboru PUPFL, viz podkapitola 1.9. Ostatní stávající plochy zahrad nebo sadů v otevřené krajině byly upraveny dle aktuálního reálného stavu zpravidla na plochu podrobnějšího strukturálního členění ovocný sad a zahrada.

Zároveň byly prověřeny konflikty případného vymezení s limity v území a prvky navrženými Metropolitním plánem (zejména s revidovaným ÚSES a s koridory dopravní infrastruktury). Na základě tohoto prověření bylo vymezeno několik nových nezastavitelných transformačních ploch pro založení nových nebo rozšíření stávajících zahrádkových osad v otevřené krajině.

V některých případech bylo přistoupeno k reorganizaci návrhových ploch oproti plochám PZO (plochy zahrádek a zahrádkových osad, vymezené v platném územním plánu) tak, aby výsledné plochy tvořily kompaktní celky a nezpůsobovaly nevhodnou fragmentaci krajiny.

## **T/R plochy v otevřené krajině**

Připomínky týkající se transformace otevřené krajiny, vymezení velkých rekreačních areálů (chov koní, golf) a vymezení rozsáhlých ploch pro zalesnění byly adekvátně zapracovány s přihlédnutím k regulaci otevřené krajiny – mnoho úprav je obecně přípustných a nebylo nutné je vymezovat. Důležité bylo zároveň přihlídnout

k ochraně zemědělského půdního fondu a k zachování krajinného rázu. Cenná zemědělská půda je v současnosti chráněna velmi přísně, protože dochází k jejímu masivnímu úbytku, a i na území hlavního města má v rámci městského zemědělství svoji nezastupitelnou roli. V regulaci a v přístupu k otevřené krajině je Metropolitní plán v souladu s nadřazenou dokumentací.

Na těch místech, kde neexistují závažné důvody proti vymezení, byly požadavky akceptovány (s přihlédnutím především k připomínkám městských částí jako zástupců samosprávy) a Metropolitní plán v těchto místech vymezuje plochy pro krajinné úpravy přímo. Naprosto klíčové bylo pro městské části vymezit tzv. zelené pásy okolo koridoru Pražského okruhu, tyto připomínky byly zapracovány s ohledem na krajinný ráz a limity v území. Zalesnění tak bylo vymezeno všude, kde je účelné a kde není ve střetu s jinými veřejnými zájmy. Obecná regulace otevřené krajiny, která vhodně zalesňování umožňuje v podstatě kdekoliv, zůstává v platnosti.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.10.01 Rozdílové schéma úprav vymezení T/R ploch v nezastavitelném území (otevřené krajinně), 01.10.02 Rozdílové schéma úprav podrobnějšího členění ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny.

## 1.11 ÚSES

### Oborové podklady

Mezi vymezením územního systému ekologické stability (ÚSES) v návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání a v upraveném návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání došlo k zásadním změnám.

V letech 2018–2021 byly zpracovány a přijaty celkem 3 oborové podklady pro vymezení ÚSES na území Prahy:

1. *Studie Vyhodnocení a revize koncepce nadregionálního územního systému ekologické stability v Praze* (Ageris, s. r. o.), kterou v roce 2018 pořídilo Ministerstvo životního prostředí a kterou oficiálně předalo pořizovateli územně plánovací dokumentace a ÚAP dne 13. 7. 2018.

2. *Plán nadmístního systému ekologické stability pro potřeby aktualizace ZÚR hl. m. Prahy* (Dřevíkovský, J., Daněk, T., Smejtková, I.), který v roce 2020 pořídil OCP MHMP, protokol o schválení OCP MHMP je ze dne 23. 7. 2020.

3. *Plán místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy* (Dřevíkovský, J., Daněk, T., Smejtková, I.), který v roce 2021 pořídil OCP MHMP, protokol o schválení OCP MHMP je ze dne 13. 5. 2021.

Při zpracování těchto dokumentací byla využita nová metodika pro projektování ÚSES *Metodika vymezení územního systému ekologické stability, Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability v rámci PO4 OPŽP 2014-2020 (aktivity 4.1.1 a 4.3.2)* schválená Ministerstvem životního prostředí dne 31. 3. 2017, která mimo jiné poskytuje metodickou oporu pro vymezení prostorově nespojitě a limitujících hodnot velikostních parametrů ÚSES nedosahující soustavy ekologicky stabilnějších částí městské krajiny formou biocenter a biokoridorů ÚSES, pokud existují územní podmínky pro zachování či obnovu alespoň částečné funkční spojitosti.

V souběžně pořizované Aktualizaci ZÚR č. 5 je na základě Plánu nadmístního ÚSES nově vymezen ÚSES nadmístní, tj. nadregionální a regionální úrovně. Základem změn ve vymezení ÚSES je nová trasa nadregionálního biokoridoru teplomilné bioty, která byla původně vedena centrálními místy Prahy. Nové propojení úseku mezi Vltavou na jihu Prahy a Vltavou na severu Prahy je vedeno západní trasou, z Prokopského údolí přes Hvězdu a Šárecké údolí.

Komentář po veřejném projednání:

V průběhu úprav pro opakované veřejné projednání byl zpracován nově schválený Plán ÚSES v CHKO Český kras (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).

## **Úpravy vymezení ÚSES**

V upraveném návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání je upřesněno vymezení všech biocenter a biokoridorů z Aktualizace ZÚR č. 5, doplněna jsou do biokoridorů regionální a nadregionální úrovně vložená místní (lokální) biocentra a vymezena je síť lokálních biokoridorů s lokálními biocentry, která doplňuje ÚSES do uceleného systému tří hierarchických úrovní. Aktuálnost a metodická správnost oborových podkladů, na jejichž základě byla celková revize vymezení ÚSES provedena, je předpokladem pro trvalé zafixování tohoto revidovaného vymezení v území.

Regulativy Metropolitního plánu reflektují zmíněné podklady, které počítají s použitím nástroje „vymezení v prostoru k upřesnění“.

Úpravy ÚSES vedou k návrhu realističtějšího funkčního systému, který v maximální možné míře není vymezen uvnitř zástavby.

V místech biokoridorů vedoucích zastavitelným územím jsou v návrhu obvykle vymezeny nestavební bloky. Vymezení bylo přizpůsobeno ostatním vrstvám Metropolitního plánu a upřesněno na hranice parcel.

Oba plány ÚSES pořizené OCP MHMP pokrývají tu část správního území Prahy, pro kterou je OCP MHMP příslušným orgánem ochrany přírody z hlediska ÚSES na regionální a lokální (místní) hierarchické úrovni. Vymezení nadregionální úrovně na území celé Prahy náleží

do kompetence Ministerstva životního prostředí. Do Prahy však z jihozápadu zasahuje okrajová část Chráněné krajinné oblasti Český kras, v níž je kompetence k ÚSES regionální a lokální úrovně svěřena Agentuře ochrany přírody a krajiny ČR, konkrétně Regionálnímu pracovišti Střední Čechy, do něhož je Správa CHKO Český kras jako jeho oddělení začleněna. V tomto okrajovém a z hlediska vymezení ÚSES prakticky bezproblémovém území došlo mezi fází návrhu MPP pro společné jednání a upraveného návrhu MPP pro veřejné projednání pouze k drobným úpravám ve vymezení dvou regionálních biocenter (aktuální označení v MPP 500/-/2003 Velký háj a 500/-/2004 Radotínské údolí) a dvou krátkých úseků nadregionálního biokoridoru pro teplomilná společenstva, včetně jednoho vloženého lokálního biocentra.

Všechny připomínky k ÚSES byly posouzeny a vypořádány s ohledem na nadřazenou dokumentaci a schválené Plány ÚSES, požadavky na přehodnocení systému není kvůli popsanému postupu možné akceptovat.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.11.01 Rozdílové schéma úprav vymezení ÚSES.

## **1.12 Dopravní infrastruktura**

### **Úpravy záměrů dopravní infrastruktury**

Metropolitní plán navrhuje dopravní obsluhu jako vyvážený systém, ve kterém se rovnoměrně rozvíjejí všechny druhy dopravy. Akcentován je důraz na veřejnou dopravu, posiluje se především doprava kolejová v souladu s Plánem udržitelné mobility Prahy a okolí.

Pro úpravu návrhu Metropolitního plánu má zásadní postavení dohoda nad stanoviskem Ministerstva dopravy, na základě které byly aktualizovány koridory Pražského okruhu a ostatních dálnic, železniční plochy a plochy přístavů na vodní cestě. Vypořádání ostatních připomínek k dopravní infrastruktuře z této dohody vychází.

Koncepce Metropolitního plánu respektuje strategické dokumenty města včetně schváleného Plánu udržitelné mobility Prahy a okolí. Metropolitní plán musí respektovat nadřazenou dokumentaci – PÚR a ZÚR. Připomínky v rozporu s nadřazenou dokumentací nebylo možné akceptovat. Dále je vždy nutné dodržet zákonem definovanou podrobnost územního plánu. Obecné připomínky na vymezení blíže nespecifikovaných záměrů bylo obvykle nutné odmítnout, protože územně plánovací dokumentace nemůže zodpovědně vymezit koridory bez vhodných podkladů. Z těchto výchozích bodů vyplývá, že často nebylo možné připomínky k dopravní infrastruktuře zpracovat, protože možnosti úprav byly omezené.

Koridory byly upraveny dle aktuálního stavu projektů takovým způsobem, aby umožnily určitou flexibilitu a aby nebylo nutné Metropolitní plán zbytečně často měnit kvůli úpravám projektů. Koridory jsou v návrhu Metropolitního plánu v souladu s metodikou MMR (metodické doporučení – Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu) vymežovány překryvnými plochami a na rozdíl od platného územního plánu je vyžadováno, aby dopravní stavby byly důsledně integrovány do městské struktury a aby stavby v otevřené krajině nezpůsobovaly její fragmentaci. Překryvný koridor rezervuje území pro dopravní stavbu, ostatní regulativy ale platí současně. Z toho důvodu bylo často vyhověno těm připomínkám, které požadovaly úpravu trasy, rozšířením koridoru, aby se do něj vešlo více případných variant.

## **Komunikační síť**

Zatímco připomínky k nadřazené komunikační síti nebylo z výše uvedených důvodů možné zpravidla akceptovat, všechny připomínky k místním komunikacím byly jednotlivě prověřeny a případně zapracovány. Zároveň byly provedeny úpravy podle změn ostatních vrstev vycházejících z jiných zapracovaných požadavků – obsluha transformačních a rozvojových území, zapracování územních a urbanistických studií a podobně. Koridor Městského okruhu byl včetně návazných úprav všech ostatních vrstev upraven tak, aby umožnil realizaci převážně tunelového řešení stavby, která je připravována na základě urbanistické studie. Upravená podoba Městského okruhu je mnohem citlivější k městské struktuře než dříve.

## **Veřejná doprava**

Připomínky byly vyhodnoceny individuálně s přihlédnutím k celoměstským koncepcím (např. ke Strategii rozvoje tramvajových tratí do roku 2030), koridory záměrů byly přizpůsobeny aktuálnímu stavu zpracovaných podkladů. Připomínky k rozvojem sítě metra a vymežování velkého množství územních rezerv nebyly zpravidla akceptovány, protože další větvení linek metra na okraji města není ekonomické. Rozvoj dopravního systému musí být v první řadě udržitelný, v tomto ohledu Metropolitní plán navazuje na schválený Plán udržitelné mobility Prahy a okolí. V souladu se zpracovávanými strategiemi rozvoje sítě metra byl vymezen koridor územní rezervy další tangenciální linky veřejné dopravy pro další prověřování podrobnějšími studii. Dva navržené koridory pro lanové dráhy byly na základě požadavků městských částí vypuštěny a Metropolitní plán nebude ve své podrobnosti lanové dráhy sledovat, lanové dráhy je tedy možné umisťovat bez jejich přímého vymezení plánem.

## **Železniční doprava**

Připomínky byly jednotlivě prověřeny a ty, které se vztahují k vedení tratí byly zpravidla s ohledem na nadřazenou dokumentaci zamítnuty. Požadavky na vymezení nových železničních zastávek byly akceptovány tam, kde to provoz na tratích umožní. Železniční terminál city-logistiky v Malešicích je nutné v návrhu ponechat s ohledem na soulad se ZÚR, nicméně Metropolitní plán ho vymezuje jako přidružený k rozsáhlé ploše železničních odstavů a nepředpokládá jeho výstavbu v původně zamýšlené velikosti. Napříč Prahou bylo vymezeno několik dalších ploch pro odstavy železničních vozidel na základě dohody s Ministerstvem dopravy, které jsou nezbytné pro budoucí rozvoj Železničního uzlu Praha.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Návrh byl dále výrazně upraven na základě dokončené studie proveditelnosti pro modernizaci železničního uzlu Praha a vymezení koridorů pro vysokorychlostní tratě.*

## **Parkování**

Velké množství připomínek směřovalo k vymezení parkovišť. Vymezování konkrétních ploch a stanovování podrobných pravidel uspořádání komunikací, stejně jako definice opatření (parkovacích zón) je mimo podrobnost a účel územního plánu a nebylo možné jim vyhovět. Metropolitní plán obecně umožňuje zřizování ploch pro parkování a parkovacích domů v souladu s cílovým charakterem lokality. Připomínám k zachytným parkovištím P+R, které jsou součástí systému veřejné dopravy, bylo vyhověno, pokud byly v souladu s koncepcí vymezování P+R (je to účelné pouze v blízkosti kapacitní kolejové dopravy a vně Městského okruhu) a pokud to územní podmínky dovolily. Následně byla revidována minimální požadovaná kapacita všech parkovišť P+R, aby systém dával smysl jako celek.

## **Pěší a cyklistická doprava**

Metropolitní plán vymezuje pouze nejdůležitější cyklotrasy, nikoliv kompletní síť. Cyklistická doprava je, podobně jako doprava pěší, na samé hraně podrobnosti územního plánu a zobrazit pro ni koridory je obtížné. Svým pojetím se zároveň poměrně často mění. Metropolitní plán z tohoto důvodu stanovuje podmínku obecně zajistit prostupnost veřejných prostranství pro pěší a cyklisty (síť veřejných prostranství podrobně zobrazuje jako základ obsluhy a struktury města) a dále vymezuje pouze výběr zásadních páteřních tras, které nedílně souvisí s koncepcí dopravní infrastruktury. Je vymezena ucelená síť základní obsluhy území se zaměřením na samostatné chráněné cyklostezky s více rekreačním významem, které vyžadují určitou úroveň územní ochrany. Tyto cyklotrasy vedené parky, zelenými klíny a enklávami otevřené krajiny tvoří součást zelené infrastruktury města a doplňují veřejná prostranství, zároveň mají přednost před „dopravními“ cyklotrasami vedenými v uličním prostranství. Ani takové trasy

Metropolitní plán neznemožňuje, nicméně popisovat přesná dopravní opatření v rámci uličního prostranství mu nepřísluší. V zásadních směrech jsou potom vyznačeny i tyto trasy, aby byl systém uzavřený. Hlavní radiály doplňují další méně významná tangenciální propojení, která jsou pro fungování celku nezbytná a spoluutvářejí kompozici krajiny – například uzavřený okruh cyklotras krajinným rozhraním. Návrhové koridory významných cyklotras jsou vymezeny jako propojení dvou bodů, které umožňuje určitou variabilitu v realizaci trasy.

Připomínky na vymezení lávek a jiných staveb pro pěší (staveb pro bezmotorovou dopravu) byly zapracovány v maximální možné míře s důrazem na požadavky městských částí. Metropolitní plán neomezuje vznik dalších cyklotras a pěších propojení nad rámec návrhu, přesto nejzásadnější záměry vymezuje.

Systém významných cyklotras byl kompletně revidován a upraven v souladu s aktualizovanými dokumenty a s ohledem na vývoj stavu území. Zohledněn byl pražský cyklogenerel z roku 2018 (Generel rozvoje cyklistické dopravy hlavního města Prahy), jeho aktualizace z roku 2019 a částečně i připravovaný generel cyklotras z roku 2021, který vytipoval ty nejdůležitější páteřní cyklotrasy, které má smysl fixovat v územně plánovací dokumentaci. Tyto strategické dokumenty se ale často mění a jsou pojímány jako měkké dokumentace dále v detailu zpřesňované. Metropolitní plán je proto nemůže převzít vcelku a beze změn, vždy musí být proveden výběr podstatných tras a konkrétní osy tras musí být přizpůsobeny ostatním vrstvám územního plánu. Dílčí cyklogenerely jednotlivých městských částí není možné v podrobnosti Metropolitního plánu reflektovat, ale plán s nimi není v rozporu.

Síť významných cyklotras byla také revidována na základě stanoviska OCP MHMP z hlediska střetů s chráněnými územími a některé trasy byly z Metropolitního plánu vypuštěny.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.12.01 Rozdílové schéma úprav vymezení ploch a koridorů dopravní infrastruktury.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Do upraveného návrhu byl dále zapracován schválený Systém celoměstských cyklotras.*

## **1.13 Technická infrastruktura**

### **Úpravy záměrů technické infrastruktury**

Technická infrastruktura je v Metropolitním plánu navržena v takovém rozsahu a podrobnosti, aby byla zabezpečena dostatečná obsluha města. Koridory pro rozšíření sítí jsou navrženy dle schválených strategií a záměrů města a musí být v souladu s nadřazenou

dokumentací. Velká část připomínek nebyla akceptována z důvodu nesouladu s nadřazenou dokumentací nebo jinými podklady (povodňovými plány apod.).

Každou připomínku bylo nutné posoudit samostatně a v kontextu připomínek ostatních městských částí. Obecné připomínky na vymezení blíže nespecifikovaných záměrů bylo obvykle nutné odmítnout, protože územně plánovací dokumentace nemůže zodpovědně vymezit koridory bez vhodných podkladů.

Sledované záměry byly všechny jednotlivě prověřeny, aktualizovaná vedení byla v úrovni současného poznání do dokumentace zapracována. Z návrhu byly vypuštěny již realizované stavby. Koridory byly revidovány i z hlediska tvaru a hranic a byly přizpůsobeny ostatním vrstvám územního plánu tak, aby bylo možné sítě sdružovat s jinými prvky infrastruktury a potenciální zásah do krajiny byl co nejmenší. Metoda vymezení překryvných koridorů má za cíl zmenšit množství nevyužitelných zbytkových ploch a zamezit nadměrné fragmentaci krajiny.

Nad rámec připomínek byly do návrhu Metropolitního plánu doplněny prvky z aktualizací nadřazené dokumentace. Zásadními záměry jsou nové koridory vedení zvláště vysokého napětí definované Aktualizací č. 4 Politiky územního rozvoje ČR, která je účinná od 1. 9. 2021. Metropolitní plán musí být s nadřazenou dokumentací zcela v souladu, více viz kapitola 2 odůvodnění.

## **Záplavová území**

Příslušný dotčený orgán (OCP MHMP) velmi detailně přezkoumal všechny potenciální střety zástavby vymezené v Metropolitním plánu se záplavovými územími na Vltavě a Berounce i na drobných vodních tocích. Všechna místa byla řešena jednotlivě a jednotlivě byla zvolena i příslušná opatření v upraveném návrhu. Nejvíce riziková místa byla vyjmuta do nezastavitelného území, v některých lokalitách byly vymezeny nové nestavební bloky, případně soukromé zahrady.

Dohodnuté řešení zajišťuje minimalizaci rizik spojených s povodněmi. Zároveň byly prověřeny všechny existující záměry retenčních nádrží a poldrů, aby s nimi byly vymezené koridory v souladu. Do návrhu byl doplněn koridor pro plánované liniové protipovodňové opatření pro ochranu Zoologické zahrady Praha.

Do výkresu Z03 bylo doplněno liniové vymezení stávajících drobných vodních toků v podrobnosti přibližně odpovídající vymezeným záplavovým územím, které byly zároveň jako limit zobrazeny v koordinačním výkresu.

## **Nakládání s odpady**

Připomínky ke koncepci odpadového hospodářství a vymezení ploch pro nakládání s odpady (kompostárny, skládky stavební sutí a další) byly v maximálním množství akceptovány, protože zařízení mají velký dopad na kvalitu života obyvatel městských částí. Ukázalo se, že vymezení kompostáren je mimo podrobnost územního plánu, protože převážně vznikají bez upřesnění na jiných než předpokládaných místech. Do textové části bylo doplněno ustanovení, které v omezené míře umožňuje je zřizovat i bez jejich přímého vymezení.

Byl přehodnocen kritizovaný záměr na umístění třídírny odpadů v Řeporyjích, plocha pro ni byla i s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu vypuštěna. Pro třídění odpadů budou využívány plochy v okolí spalovny Malešice a drobnější zařízení pro předtřídění odpadu na několika místech města.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.13.01 Rozdílové schéma úprav vymezení ploch a koridorů technické infrastruktury.

## **1.14 Veřejná vybavenost**

### **Koncepce veřejné vybavenosti**

Regulace občanské vybavenosti je od začátku nedílnou součástí Metropolitního plánu. Koncepce veřejné vybavenosti v Metropolitním plánu je založena na pokrytí města službami tak, aby byly splněny současné nároky na zvyšování kvality života. Veřejná vybavenost je v Metropolitním plánu pojímána širěji než občanské vybavení dle definice stavebního zákona, v návaznosti na §8 PSP rozlišuje veřejnou komerční vybavenost, veřejnou občanskou vybavenost a veřejnou rekreační vybavenost. Do kategorie veřejné občanské vybavenosti byly nově zařazeny stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu na základě dohody s dotčeným orgánem (Ministerstvo obrany ČR). Metropolitní plán veřejnou vybavenost vymezuje grafickými regulativy, tedy vymezením lokalit, ploch nebo bodů pro veřejnou vybavenost a parametrickými regulativy, tedy stanovením procentního podílu plochy pro občanskou vybavenost danou pro transformační nebo rozvojovou plochu.

#### *Komentář po veřejném projednání:*

Na základě vyhodnocení požadavků plynoucích z veřejného projednání došlo úpravám (*viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění*).

### **Lokality veřejné vybavenosti**

Ve společném jednání byly specifické rozsáhlé areály vybavenosti (nemocnice, kampusy vysokých škol) vymezeny jako samostatné lokality s vyznačenou strukturou (09) struktura areálů vybavenosti. Na základě jednání s dotčenými orgány byla tato možnost rozšířena i na

lokality s typem struktury (11) parkový areál, protože i některé zastavitelné nestavební lokality jsou utvářeny areály vybavenosti (například Vyšehrad). Pro zpřesnění je v KLZ konkrétně uvedeno, že se jedná o „rekreační lokalitu občanské vybavenosti“, „rekreační lokalitu rekreační vybavenosti“, „obytnou lokalitu občanské vybavenosti“ případně „produkční lokalitu komerční vybavenosti“. Na základě připomínek byly upraveny hranice lokalit vybavenosti, případně vymezeny lokality nové (např. 693 Pražská technika).

## **Ochrana stávající veřejné vybavenosti**

Na základě vypořádání připomínek podaných ke společnému jednání a na základě uzavřených dohod s dotčenými orgány došlo k dílčím úpravám návrhu Metropolitního plánu. Byla aktualizována vrstva ploch stávající veřejné vybavenosti, přičemž nově byla pro přehlednost doplněna i do výkresu struktury Z02, v návrhu pro společné jednání byla pouze ve výkresu infrastruktury Z03. Tato úprava byla požadována několika městskými částmi kvůli obavám týkajícím se ochrany vybavenosti. Jedním z důvodů pro tuto nesystémovou změnu uspořádání grafické části ale byl i charakter veřejné vybavenosti jako takové, neboť oproti ostatním stávajícím prvkům infrastruktury, které jsou v rámci zobrazení koncepce jako celku zobrazeny ve výkresu Z03, není veřejná vybavenost jen infrastrukturou. Podílí se na struktuře území, speciálně areály vybavenosti zásadním způsobem tvoří charakter místa. Takové areály jsou nově vymezeny nejen bodem, ale i plochou, která označuje rozsah areálu a jeho význam pro charakter místa. Zatímco tato změna jednoznačně zvýší ochranu stávajícího využití areálů pro vybavenost, nevýhodou tohoto řešení je nemožnost vertikální kombinace vybavenosti s jiným využitím v rámci těchto ploch. Části stavebních bloků vymezených jako stávající vybavenost plochou tak neumožní vznik smíšené zástavby. Z tohoto důvodu nebylo účelné vymezovat veškerou vybavenost plochou a některé objekty zůstávají vymezené pouze bodem. Pro částečné zmírnění tohoto rizika byla do textové části doplněna možnost stanovení individuálního regulativu v KLZ / 400 na vymezení částí budov v transformační nebo rozvojové ploše pro veřejnou vybavenost. Některé klíčové plochy, například u přestupních uzlů veřejné dopravy, jsou vymezeny i pro veřejnou vybavenost, aniž by to limitovalo jiné využití plochy pro intenzivní zástavbu.

Ke zpřesnění a rozšíření vymezení vybavenosti o plošné vymezení stávajících areálů občanské vybavenosti bylo přistoupeno na základě analýzy připomínek, podkladů ÚAP a zohlednění vyznačení stávajících ploch VV (plochy veřejného vybavení) v platném územním plánu tak, aby byl přístup k celému území města shodný.

Revidovány byly i návrhy vybavenosti, zejména dle aktualizovaných požadavků MČ, dle uvažovaných záměrů hl. m. Prahy i dle aktuálního stavu v území. Došlo také k revizi nově navrhované parametrické i

grafické regulace vybavenosti v transformačních a rozvojových plochách.

## **Veřejná komerční vybavenost**

Ze společného jednání vyplynul požadavek na zajištění dostatečné ochrany stávající veřejné komerční vybavenosti v lokalitách s modernistickou strukturou (07). V omezené míře jsou do veřejné vybavenosti zařazeny také plochy pro obchod, služby a pracovní příležitosti, souhrnně označené jako veřejná komerční vybavenost, přičemž stávající objekty komerční vybavenosti Metropolitní plán nově vymezuje pouze v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura.

Plochy komerční vybavenosti jsou určeny k ochraně specifických obchodních komplexů na sídlištích, revidovaný rozsah ploch určených pro veřejnou komerční vybavenost byl dále navýšen, neboť existuje silná obava před nežádoucími změnami areálů komerční vybavenosti, případně ze zániku původního účelu stávajících ploch, které by znamenaly vznik závažného deficitu tohoto druhu veřejné vybavenosti v dané lokalitě. Zejména se jedná o důležitá střediska vybavenosti v daném území, které utváří lokální subcentrum.

Vymezené plochy představují rozlohu stávajících komplexů komerční vybavenosti, kterou je nutné zachovat, přičemž v ploše je přípustné umístit budovy a jiné stavby občanské vybavenosti. Vyšší míru detailu, například umístění plotů či okolních parkovacích ploch náležejících ke komerčním objektům není možné v podrobnosti územního plánu řešit. Tyto areály či komplexy je možné rekonstruovat nebo kompletně přestavět, textová část definuje další pravidla pro jejich výškovou regulaci.

V upraveném návrhu v souladu s pojetím ostatní veřejné vybavenosti Metropolitní plán nevymezuje komerční vybavenost jako návrh, ale jako stav, a to pouze v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura. V ostatních typech struktur k plošnému vymezení nedošlo, neboť je očekávatelné, že v nich mohou být plochy určené ke komerčním účelům umístovány flexibilně. Iniciace komerční vybavenosti je tedy zajištěna tím, že veřejnou komerční vybavenost lze umístit prakticky kdekoliv, případně v částech budov, za podmínek splnění dalších regulací stanovených v MPP pro konkrétní plochu.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.14.01 Rozdílové schéma úprav vymezení veřejné vybavenosti.

### *Komentář po veřejném projednání:*

*Na základě vyhodnocení požadavků plynoucích z veřejného projednání došlo úpravám (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

## 1.15 Veřejně prospěšné stavby a opatření

### Vymezení VPS a VPO

Metropolitní plán vymezuje většinu navrhovaných ploch a koridorů určených pro dopravní a technickou infrastrukturu jako plochy a koridory veřejně prospěšných staveb. Koridory jsou odvozené od původních ploch a koridorů infrastruktury a byly vždy adekvátně upraveny na základě úprav ostatních vrstev. Na základě dohody s Ministerstvem dopravy byly doplněny koridory VPS i pro vybrané sledované rekonstrukce stávajících dálnic, které nemají odraz v koridorech navrhovaných Metropolitním plánem.

Vymezování konkrétních staveb pro cyklistickou dopravu jako veřejně prospěšných by bylo kontraproduktivní, protože jejich konkrétní podoba se často mění. Odůvodnitelné je vymezení konkrétních staveb propojení – mostů, lávek, tunelů a podchodů, což návrh Metropolitního plánu dělá. Takto volněji definovanému koridoru není možné vymezit koridor VPS, protože by bylo nutné definovat přesnou plochu. Na klíčových místech Metropolitní plán vymezuje koridory pro propojení pro bezmotorovou dopravu (lávky, tunely, podchody apod.), které jsou konkrétní a je možné je vymezit jako veřejně prospěšné stavby.

VPS a VPO byly revidovány na základě aktualizace nadřazené dokumentace. Dále není účelné vymezovat VPO pro ÚSES ani pro archeologické dědictví, s tím souhlasily i příslušné dotčené orgány.

Z návrhu byly na základě požadavků dotčených orgánů (oddělení krizového managementu odboru RED MHMP; Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy) a aktualizace nadřazené dokumentace vypuštěny VPO pro oblasti havarijního řízení, v návrhu pro společné jednání označované jako VPO pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu, protože se jedná o limity v území vyhlášené podle samostatných právních předpisů. Byly doplněny do koordinačního výkresu.

### ÚSES jako VPO

V Metropolitním plánu, jeho upraveném návrhu pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona, nebude ÚSES vymezen s využitím institutu VPO. Na základě souběžného pořízení Metropolitního plánu a Aktualizace č. 5 ZÚR budou v této věci obě dokumentace v souladu - více viz odůvodnění této Aktualizace. V návrhu pro společné projednání Metropolitní plán VPO pro ÚSES vymezoval pouze z důvodů souladu s nadřazenou dokumentací.

Způsob vymezení ÚSES formou VPO k vyvlastnění je možností, kterou stavební zákon poskytuje, nikoliv povinností.

Úkolem územního plánování je vymezit a chránit plochy jak existujícího (funkčního) ÚSES, tak plochy chybějícího ÚSES – ÚSES k založení. Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve svém § 4 odst. 1 stanovuje: „*Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.*“ Stavební zákon umožňuje tento veřejný zájem na vytváření ÚSES vyjádřit v územně plánovací dokumentaci prostřednictvím VPO, tzn. opatření nestavební povahy sloužícího k rozvoji anebo ochraně přírodního dědictví. Tímto VPO tedy může být skladebná část (prvek) ÚSES, tzn. biocentrum či biokoridor, případně její část. Pro uskutečnění tohoto VPO však lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit pouze tehdy, jedná-li se o založení ÚSES - § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Účelem vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci formou VPO je umožnit odejmout nebo omezit práva k pozemkům a stavbám, které jsou potřebné pro založení ÚSES, tzn. pozemky a stavby vyvlastnit. Založení ÚSES se týká prvků (skladebných částí) ÚSES aktuálně nefunkčních. Ve škále 0–100 % „funkčnosti“ biocenter a biokoridorů lze hranici mezi ještě funkčním a již nefunkčním nalézt velmi obtížně, pokud vůbec. Přitom i v případech relativně jednodušších je na místě zkoumat rovněž funkčnost dílčích částí biocenter a biokoridorů, funkčnost z hlediska prostorové spojitosti systému či ekologických vazeb atd. V těchto souvislostech je zřejmé, že rozhodnout bezrozporně a zároveň přezkoumatelně, na které pozemky vztáhnout hrozbu vyvlastnění, nejde.

Vymezení ÚSES v obecně závazné územně plánovací dokumentaci vydané formou opatření obecné povahy disponuje adekvátní právní silou pro prosazení územní ochrany pozemků pro účely ÚSES. V praxi není za dobu existence závazného vymezení ÚSES v Praze a ustanovení možnosti vymezení ÚSES formou VPO známo, že by k vyvlastnění pozemků či staveb pro ÚSES někdy došlo, resp. že by o ně byl proveden pokus. Vyvlastnění pro účely založení ÚSES lze tedy považovat za hypotetickou možnost a dosažení úspěchu v případném soudním řízení je dle právních názorů vysoce nepravděpodobné.

Vymezení ÚSES se v upraveném návrhu na základě využití nových oborových podkladů Ministerstva životního prostředí a OCP MHMP výrazně změnilo. Nové vymezení ÚSES se dotýká mnoha vlastníků, kteří doposud nebyli ve svých právech k užívání pozemků z titulu ÚSES omezeni. Uvalit na jejich pozemky, příp. stavby, pohružku vyvlastnění je přinejmenším neetické.

Nevymezení ÚSES formou VPO k vyvlastnění nijak neoslabuje míru závaznosti a závažnosti problematiky ÚSES v rámci Metropolitního plánu. Příslušné dotčené orgány nevyjádřily během projednání Aktualizace č. 5 ZÚR vůči odstranění VPO pro ÚSES výhrady.

## **Veřejná vybavenost jako VPS**

Během projednání se nepotvrdila potřeba vymezit občanskou vybavenost jako veřejně prospěšné stavby, což je institut platného územního plánu, který není příliš využíván. V článku 163 textové části Metropolitního plánu je uvedeno, že v rámci pořizování Územního plánu vymezené části Prahy je možno vymezit VPS pro občanskou vybavenost, bude-li pro to během prověření v podrobnějším měřítku shledán důvod.

Vymezení ploch pro návrh veřejné vybavenosti v Metropolitním plánu je dostatečným nástrojem pro ochranu veřejných zájmů v území. Plochy je možné využívat v čase flexibilně a jejich fixování jako VPS by omezila jejich využitelnost pro konkrétní záměr, který je v současnosti sledován. V situacích, ve kterých má město přesnou představu o účelu a velikosti občanské vybavenosti, jsou zpravidla majetkoprávní vztahy v rámci dohod v území vyřešené.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Nově byly některé návrhové prvky veřejné vybavenosti vymezeny jako veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

## **Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

Ministerstvo obrany ve svém stanovisku vyjádřilo obavy, že není dostatečně ochráněn účel jeho zájmových území, přičemž součástí stanoviska byl přesný výčet pozemků těchto území. V průběhu dohodovacího jednání byly pozemky individuálně zhodnoceny a bylo odsouhlaseno, že některá zájmová území budou vymezena jako specifická občanská vybavenost ve výkrese Z03.

Pozemky s jednoznačným potenciálem pro využití k obraně státu byly přímo plochou vymezeny ve výkrese Z04 jako „stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu“ v souladu s § 175 stavebního zákona. Tím je dostatečně ochráněn a zobrazen veřejný zájem na ochranu zájmových území Ministerstva obrany.

Rozdíly v upraveném návrhu viz příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění / 01.15.01 Rozdílové schéma úprav VPS, VPO a staveb pro obranu a bezpečnost.

## **1.16 Podrobnější dokumentace a podmíněnost**

### **Podrobnější dokumentace**

Naprosto zásadním podkladem jsou pro Metropolitní plán hlavně projednané územní a urbanistické studie velkých transformačních území, na jejichž zpracování Praha vynaložila velké úsilí. Tyto studie

dnes představují obecně přijímanou dohodu v území, která byla při úpravě návrhu respektována. Metropolitní plán předpokládá zpracování dalších podrobnějších dokumentací (včetně nových Územních plánů části Prahy) pro prověření parametrické regulace, kterou je často účelné (nikoliv nutné) převést do grafických regulativů.

I před platností Územního plánu vymezené části Prahy nebo jiné podrobnější dokumentace je Metropolitní plán dostatečným podkladem pro rozhodování a pro umístování staveb. Na velká transformační území klade mnoho nároků, mimo jiné parametrickou regulaci definující kapacity území. Podrobnější dokumentace může, je-li to praktické, přinést další regulační prvky, které upřesní regulaci Metropolitního plánu.

## **Etapizace**

Metropolitní plán nestanovuje etapizaci.

Obecně může územní plán 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 stavební uzávěrou částí ploch, přitom Metropolitní plán nevymezuje rozvojových a transformačních ploch nadměrné množství a pro většinu těchto ploch se již průběžně hledá dohoda nad jejich rozvojem. Není možné svědomitě a bezrozporně rozhodnout a odůvodnit, která plocha má mít přednost před jinou. Nástroj etapizace je vhodný pro rozdělení velkých rozvoje menších obcí, aby se nezačalo stavět daleko za hranici současné zástavby a aby rozvoj byl postupný. S ohledem na rozložení ploch v území není dnes ve velkém městě jako je Praha předem předvídatelné, kde v ploše se má stavět dříve než jinde.

Připomínek pro stanovení podmínek pro rozvoj území až po vybudování staveb infrastruktury (podobně jako to podle starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb. stanovuje platný územní plán) se sešlo velmi málo, a charakter požadavků dokazuje, že takové regulativy jsou pod podrobností územního plánu. Dle dnešní legislativy se rovněž jedná o etapizaci. Infrastruktura Prahy je dostatečně rozvinutá a IPR v současnosti nedokáže jasně odůvodnit, kde je která stavba naprosto nezbytná pro zástavbu nových území. To dokládá i seznam těchto „podmíněností“ v platném územním plánu – je jich pouze deset a z většiny se týkají přestavby křižovatek nebo napojení území na dopravní síť. V územním rozhodnutí je ale vždy stejně nutné prokázat, že záměr je dostatečně napojený na infrastrukturu (není možné například postavit bytový dům bez napojení na vodovod).

## **Podmíněnost**

Metropolitní plán nestanovuje podmíněnost.

Územní plán může také stanovit podmíněnost rozvoje území zpracováním podrobnější dokumentace nebo dohodou o parcelaci. Podmíněnost ale musí být jednoznačně odůvodněna a poměrně složitě legislativně svázána s textovou částí územního plánu. Zkušenosti s pražským plánováním ukazují, že taková přísná podmíněnost je pouhou stavební uzávěrou v území a kvalitní koncepční rozvoj nezajistí. Metropolitní plán nestanovuje, který typ dokumentace bude pro rozsáhlá území zpracován, ale stanovuje pro upřesnění území dostatečné nástroje. Absence podmíněnosti není rozpor se Zadáním ani s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona) a vychází z analýzy současných procesů povolování výstavby v Praze. Metropolitní plán obsahuje dostatečně přísné regulativy pro zajištění fungujícího městského prostředí i pro kontrolu kapacit transformačních ploch. Celé území Prahy je podrobně regulováno definicí charakteru území, není možné dle Metropolitního plánu stavět nekontrolovaně a nekonceptně.

Připomínkám týkajícím se požadavků na zpracování regulačního plánu nebylo účelné vyhovět, protože pro mnohá území je dnes dokončena a projednána urbanistická nebo územní studie. To prokazuje, že předvídat v územním plánu formu měkké dohody je kontraproduktivní. Metropolitní plán stanovením parametrické regulace (analogicky ke koeficientům v platném územním plánu) a stanovením pravidel pro zpracování druhé úrovně územního plánu (Územní plán části Prahy) definuje podmínky pro dohodu bez přímé podmíněnosti. Zkušenosti z pražského plánování ukazují, že uzavírání dohod v území je dlouhý ale proveditelný proces, který se v čase vyvíjí. Zafixovat zvolený nástroj a metodu dohody ještě před tím, než je proces zahájen je sporné.

Součástí této problematiky byla i dohoda nad stanoviskem Ministerstva kultury k požadavkům podmínit další rozvoj památkových rezervací a památkových zón zpracováním regulačních plánů. Z výše uvedených důvodů bylo dohodnuto, že podmíněnost i vzhledem ke lhůtám pro jejich vydání dle stavebního zákona stanovena nebude, tato území budou zařazena do seznamu prioritních ÚPČP. Průběžně je pořizována Územní studie Památkové rezervace v hl. m. Praze, která teprve území pro zpracování podrobnější dokumentace vytipuje. Podmíněnost v Metropolitním plánu by znamenala, že je nutné projednat spolu s návrhem Metropolitního plánu i zadání případných regulačních plánů.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Rozhodování ve vybraných T/R plochách nebo jejich částech je nově podmíněno uzavřením plánovací smlouvy (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

## 1.17 Zapracování změn platného územního plánu

Kromě vypořádání připomínek byl na žádost pořizovatele prověřen seznam relevantních schválených a pořizovaných změn a úprav platného územního plánu. Se zohledněním fáze pořizování změny a postoje samosprávy byly relevantní změny zapracovány do návrhu Metropolitního plánu při stanovování kapacit i vymezení transformačních a rozvojových ploch. Posuzován byl stav schválených a pořizovaných změn ke dni 30. 6. 2021 s ohledem na technické možnosti sběru a digitalizace dat. Zpracovatel obdržel informace o pořizovaných změnách v žádosti pořizovatele UZR MHMP o zapracování vydaných změn a úprav ÚP SÚ hl. m. Prahy do návrhu Metropolitního plánu se seznamem změn a úprav.

Vydané změny byly zapracovány, pokud tomu nebránily vážné důvody, například limity využití území, rozpor s koncepcí Metropolitního plánu nebo stanoviska dotčených orgánů a uzavřené dohody. Projednávané změny platného územního plánu byly zapracovány v míře, kterou umožnila odlišná metodika obou územních plánů. Snahou bylo zachovat právní kontinuitu v území. Bylo přihlédnuto k statutu žadatele a k fázi projednání dané změny. Metropolitní plán respektuje názor samosprávy, který je vyjádřen schvalováním jednotlivých změn platného územního plánu. Každá změna územního plánu je opakovaně projednávána různými orgány města i veřejností a změny v pokročilé fázi projednání představují formující se dohodu v území. Zapracováním změn územního plánu, které ještě nebyly schváleny, nebude nikdo krácen na svých právech, protože k úpravám návrhu se může každý vyjádřit v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu. Výsledky tohoto prověření viz příloha č. 3 kapitoly 1 odůvodnění / Seznam prověřovaných změn a úprav platného územního plánu.

*Komentář po veřejném projednání:*

*Po veřejném projednání došlo k další revizi a zapracování relevantních změn a úprav platného územního plánu (viz příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění).*

*Nad rámec bodů 1.1–1.17 byl do přílohy č. 7 kapitoly 1 odůvodnění doplněn samostatný bod 1.17 Podmíněnost, Zapracování změn je nově bod 1.18 a byl přidán nový bod 1.19 Přechodná ustanovení.*