

# **textová část odůvodnění**

**kapitola 4 - Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.**

Územní plán hlavního města Prahy  
(Metropolitní plán)

/

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy  
Kancelář metropolitního plánu  
Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2  
<[www.iprpraha.cz/metropolitniplan](http://www.iprpraha.cz/metropolitniplan)>

© IPR Praha 2026

#### ZADAVATEL

Hlavní město Praha  
Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1  
doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. (primátor města)

#### POŘIZOVATEL

Magistrát hlavního města Prahy  
Odbor územního rozvoje  
Jungmannova 35, 110 00 Praha 1  
Ing. arch. Filip Foglar (ředitel odboru)

#### PROJEKTANT

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy  
Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2  
Mgr. Ondřej Boháč (ředitel)

IPR / SRM / KMP

AUTORSKÝ TÝM METROPOLITNÍHO PLÁNU

Ing. arch. Michal Leňo (vedoucí Kanceláře metropolitního plánování)

prof. Ing. arch. Roman Koucký  
RNDr. Martin Kubeš (krajina)  
Ing. Jan Špilar (doprava)  
Ing. Petr Hrdlička (městské inženýrství)

Ing. arch. Martin Bukovský / Ing. arch. Jiří Deyl / Ing. arch. Alena Dvořáková  
Ing. Michaela Hanzlová / Ing. arch. Tereza Kenížová / Ing. arch. Petr Kočíčka  
Ing. arch. Kristián Krajňák / Ing. arch. Ivana Kúsková / Eliška Pilná, AADipl  
Ing. arch. Hana Procházková / Ing. arch. Daniel Volek

ve spolupráci s ostatními kanceláři IPR Praha

## **4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

Praha má výjimečný význam jak v rámci České republiky, tak i mezinárodně. Její velikost, poloha, správní členění a koncentrace unikátních kulturních, historických, přírodních a civilizačních hodnot činí její území odlišným a nesrovnatelným s ostatními městy a obcemi i z pohledu požadavků na zpracování ÚPD.

To se částečně odráží i ve speciálních ustanoveních stavebního zákona vztahujících se pouze na území Prahy a jeho prováděcích předpisů, které Metropolitní plán musí respektovat a které se promítají do obsahu a formy (struktury) jeho zpracování.

Na rozdíl od ostatních obcí stavební zákon umožňuje na území hl. m. Prahy pořizování dílčích územních plánů, které jsou podřízeny územnímu plánu pro celé město, tj. ÚPČP. Jedná se o právní regulaci, která nemá v České republice obdoby. Zákon dále nespécifikuje, jak má vzájemný vztah obou úrovní územního plánu vypadat. Jediný prvek jejich vztahu je definován jako závaznost celého územního (Metropolitního) plánu ve vztahu k ÚPČP.

Totéž platí pro vyhlášku č. 500/2006 a její přílohy č. 6 a č. 7, stanovující obsah zadání územního plánu a náležitosti obsahu územního plánu, které rovněž nestanovují žádné požadavky ani omezení vztahující se k ÚPČP a jejich zařazení do obsahu zadání ani textových či grafických částí územního plánu.

Další odlišností hl. m. Prahy je vlastní prováděcí předpis upravující požadavky na využití území, nahrazující na území Prahy vyhlášku č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Jsou jím PSP vydané na základě zmocnění v § 194 písm. e) stavebního zákona.

Také z PSP vyplývají speciální požadavky např. na odlišné členění území (zastavitelné a nezastavitelné území, hranice zastavitelného území, lokality, hranice lokalit), jejichž popis a grafické znázornění stavební zákon ani vyhláška neřeší.

Metropolitní plán proto z výše uvedených důvodů vychází z obecných principů územního plánování, mezi které patří i postup od obecného ke konkrétnímu a při jeho zpracování byl kladen důraz zejména na logický přístup, přehlednost a srozumitelnost textů a výkresů. Metropolitní plán se řídí také požadavky vyplývajícími ze Zadání.

Splnění některých dílčích požadavků vyplývajících ze stavebního zákona a prováděcích předpisů je kromě této kapitoly odůvodněno

podrobněji také v kapitole 9 odůvodnění - Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (např. splnění požadavků na vymezení zastavěného území v § 58 stavebního zákona v odůvodnění k čl. 6).

## **4.1 Soulad se stavebním zákonem**

Stavební zákon definuje jednotlivé ÚPD, jejich obsah, účel a vzájemný vztah, stanoví působnost orgánů územního plánování a procesní pravidla pořizování.

Splnění požadavků stavebního zákona na způsob a postup pořizování, vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a ÚPD vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a se Zadáním obsahují samostatné kapitoly odůvodnění Metropolitního plánu. Proto je úvodem pouze rámcově uvedeno shrnutí a odkaz na příslušné kapitoly odůvodnění a dále je tato kapitola zaměřena především na odůvodnění souladu Metropolitního plánu s požadavky na obsah a zpracování územních plánů v členění podle jednotlivých ustanovení zákona.

### **4.1.1. Příslušnost k pořízení, zpracování, projednání a vydání Metropolitního plánu**

Podle § 44 stavebního zákona a v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona rozhodlo o pořízení Metropolitního plánu z vlastního podnětu ZHMP usnesením č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012.

V souladu s § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je pořizovatelem Metropolitního plánu Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje.

Určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem při zpracování a projednávání Metropolitního plánu podle § 47, 51 a 53 stavebního zákona byl vždy stanoven usnesením ZHMP.

V souladu s § 158 odst. 1 stavebního zákona je Metropolitní plán zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů). Projektantem Metropolitního plánu je IPR, který svou činnost zajišťuje autorizovanými osobami dle zákona č. 360/1992 Sb.

Při projednávání jednotlivých fází pořizování Metropolitního plánu bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, viz kapitolu 1 odůvodnění.

Pro pořizování a následné vydání Metropolitního plánu jsou podle § 31 odst. 4 stavebního zákona, § 35a odst. 2 stavebního zákona a § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné PÚR ČR, Územní rozvojový plán a ZÚR hl. m. Prahy, viz kapitolu 2 odůvodnění.

Metropolitní plán je zpracován a byl pořizován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona, viz kapitolu 3 odůvodnění.

Metropolitní plán je podle § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracován v souladu se Zadáním schváleným ZHMP usnesením č. 31/6 ze dne 19. 9. 2013, viz kapitolu 12 odůvodnění. Podle téhož ustanovení bylo zpracováno VVURÚ, viz kapitoly 6, 7 a 8 odůvodnění.

Na základě přechodného ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona je Metropolitní plán pořizován dle předchozí právní úpravy, tj. dle stavebního zákona (č. 183/2006, ve znění pozdějších předpisů) a jeho prováděcích předpisů.

#### **4.1.2. Vyhodnocení souladu Metropolitního plánu podle dalších ustanovení stavebního zákona**

##### **§ 2 a 3 – Základní pojmy**

Metropolitní plán pracuje se základními pojmy definovanými v § 2 a 3 stavebního zákona, ve spojení s pojmy definovanými zvláštními právními předpisy, vyhláškou a s pojmy definovanými v PSP.

Pro přehlednost byly do poznámek pod čarou v textové části doplněny, na místech, kde to bylo účelné, i odkazy na pojmy v NPSP a na pojmy nového stavebního zákona, aby bylo zřejmé, že Metropolitní plán je kompatibilní i s pojmy nové legislativy, přestože je pořizován podle legislativy staré.

Pro pojmy, které nejsou definovány v právních předpisech, stanovuje Metropolitní plán v souladu se Zadáním vlastní definice zajišťující jednoznačný výklad (konkrétně: v člancích 3 Pojmy Metropolitního plánu, 4 Základní pojmy a 5 Pojmy struktury a infrastruktury textové části Metropolitního plánu). Pojmy jsou součástí výroku Metropolitního plánu, protože jejich definice jsou závazné stejně jako definice uvedené v právních předpisech.

Další pojmy používané v Metropolitním plánu, které nejsou definovány ani v právních předpisech, ani v Metropolitním plánu, jsou užívány v jejich obvyklém, odborné i laické veřejnosti obecně známém významu.

##### **§ 20 – Zveřejňování písemností**

Metropolitní plán je plánem digitálním, zpracovávaným v elektronické podobě a po vydání bude vyhotoven ve strojově čitelném formátu dle § 3a odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a dle definice tohoto pojmu stanovené pro účely územně plánovací činnosti v § 2 odst. 3 vyhlášky č. 500/2006.

##### **§ 25 – Územně plánovací podklady**

V souladu s tímto ustanovením stavebního zákona, ve spojení s § 47 odst. 1, byly podkladem pro zpracování Zadání a následně i návrhu Metropolitního plánu ÚAP a územní studie.

### **§ 31 – Politika územního rozvoje**

Metropolitní plán je podle § 31 odst. 4 stavebního zákona v souladu s PÚR ČR, viz kapitolu 2 odůvodnění.

### **§ 35a – Územní rozvojový plán**

Vztah ustanovení § 35a odst. 2 stavebního zákona k Metropolitnímu plánu (soulad s územním rozvojovým plánem) je popsán v kapitole 2 odůvodnění.

### **§ 36 – Zásady územního rozvoje**

Metropolitní plán v souladu s § 36 odst. 1 stavebního zákona převzal územní rezervy vymezené v ZÚR a nezměnil je na plochy a koridory umožňující stanovené využití. Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona je Metropolitní plán v souladu se ZÚR, viz kapitolu 2 odůvodnění.

### **§ 43 – Územní plán**

Metropolitní plán splňuje požadavky na obsah a účel územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 stavebního zákona.

#### **Odst. 1:**

*„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.“*

V souladu s § 43 odst. 1 a ve spojení s požadavky vyhlášky č. 500/2006, dále pak s požadavky PSP a Zadání, Metropolitní plán stanoví:

- základní koncepci rozvoje území hl. m. Prahy a ochrany jeho hodnot,
- koncepci jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistickou koncepci),
- koncepci uspořádání krajiny,
- koncepci veřejné infrastruktury,

vymezuje:

- zastavěné území (a dle PSP a Zadání zastavitelné území),
- plochy (dle Zadání a PSP lokality a plochy) a koridory,

- zastavitelné (dle Zadání a PSP rozvojové) plochy,
- plochy změn v krajině (dle PSP a Zadání transformační a rozvojové plochy v nezastavitelném území),
- plochy přestavby (dle Zadání a PSP transformační),
- veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,
- územní rezervy,

a stanoví podmínky využití těchto ploch a koridorů.

Součástí Metropolitního plánu jsou záležitosti nadmístního významu neobsažené v ZÚR hl. m. Prahy, jejich výčet a popis je podrobně popsán v kapitole 13 odůvodnění.

**Odst. 2:**

*„V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V případě podmíněného rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 5); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká. V případě podmíněného rozhodování regulačním plánem je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání. Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu; do uvedené lhůty se nezapočítává doba, po kterou žadatel zajišťoval úpravu návrhu regulačního plánu podle výsledků projednání. V případě podmíněného rozhodování uzavřením plánovací smlouvy podle § 43a územní plán stanoví základní obsah této plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.“*

Metropolitní plán na základě prověření potřeb území nevyužívá možnosti vymezit podle § 43 odst. 2 plochy nebo koridory v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie, nebo pořízením regulačního plánu. Nad rámec možností daných zákonem č. 183/2006, Metropolitní plán vymezuje plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, a to na základě § 81 odst. 3 NSZ ve spojení s přechodným ustanovením § 323 odst. 9 a 10 NSZ (viz kapitolu č. 9 odůvodnění, k čl. 160).

Podmínky prostorového uspořádání a využití území jsou v Metropolitním plánu zpracovány takovým způsobem, že umožňují účinnou regulaci výstavby i nestavebních činností a rozhodování o

změnách v území na celém území hl. m. Prahy bez nutnosti předchozího pořízení následné ÚPD (regulačních plánů) nebo územně plánovacích podkladů (územních studií). Dobrovolné pořízení jakýchkoliv regulačních plánů a územních studií, včetně uzavírání dohod o parcelaci, tím není dotčeno a lze je pořizovat dle aktuální potřeby.

**Odst. 3:**

*„Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.“*

V souladu s § 43 odst. 3 Metropolitní plán zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování (viz kapitolu 3 odůvodnění) v souladu s PÚR, Územním rozvojovým plánem a ZÚR (viz kapitolu 2 odůvodnění). Metropolitní plán a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území neobsahuje podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.

**Odst. 4:**

*„Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. Na pořizování územního plánu vojenského újezdu se vztahují přiměřeně ustanovení § 43 až 47, § 50 až 55 a § 57. Územní plán může být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.“*

V souladu s § 43 odst. 4 je Metropolitní plán zpracován pro celé území hl. m. Prahy s tím, že předpokládá možnost, že územní plány mohou být pořízeny i pro vymezené části území hl. m. Prahy.

V návaznosti na toto ustanovení stavebního zákona a v souladu s požadavky Zadání na vytvoření uceleného a vzájemně provázaného systému ÚPD města a na jednotný způsob jejího zpracování, Metropolitní plán vymezuje části území hl. m. Prahy, pro které mají být přednostně pořízeny ÚPČP a stanovuje podmínky pro jejich zpracování.

Na rozdíl od regulačních plánů nebo územních studií stavební zákon nestanovuje pro pořizování ÚPČP žádná omezení nebo požadavky a ani nepředepisuje, zda pořízení ÚPČP je (nebo může být) podmínkou pro rozhodování o změnách v území, či nikoliv.

V Metropolitním plánu jsou části území pro pořízení ÚPČP vymezeny jako metropolitní priority. Jejich zahrnutí do metropolitních priorit vyjadřuje požadavek, aby jim byla věnována zvláštní pozornost a vyjadřuje jejich důležitost pro naplnění rozvojové strategie města a základní koncepce rozvoje stanovené Metropolitním plánem, nikoliv povinnost je pořídit. Zároveň se v čl. 157 odst. (4) textové části výslovně uvádí, že vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území.

Možnost pořizování ÚPČP i pro další části Prahy tím není dotčena.

Zpracovatel při stanovení těchto principů a pravidel postupoval tak, že Metropolitní plán nijak neomezuje budoucí kompetenci ZHMP ve vztahu k pořízení ÚPČP. ÚPČP lze pořídit na jakoukoli část území Prahy (čl. 157 odst. (5) textové části). Stanovení metropolitních priorit je indikativní a zastupitelstvo v budoucnu může rozhodnutím o pořizování a zadání ÚPČP vymezit, které oblasti se bude týkat, a to bez omezení. Může vymezit ÚPČP i v místě, kde to Metropolitní plán nepředpokládá, stejně jako ho nemusí vymezit tam, kde to Metropolitní plán předpokládá. Vymezené území se může s prioritou krýt částečně, popřípadě může řešit prioritních oblastí více (což nejspíše nebude praktické). Stejně tak veškeré otázky, které má ÚPČP řešit, bude moci budoucí zpracovatel, pořizovatel a zastupitelstvo řešit libovolně, pokud dodrží parametry nastavené Metropolitním plánem, což ostatně ukládá § 43 odst. 5 stavebního zákona.

S ohledem na výše uvedené je nastavení základních parametrů souvztažnosti v souladu se zákonem, protože naplňuje myšlenku dvou vrstev územního plánu, jak je obecně naznačena ve stavebním zákoně. Stejně tak je v souladu se Zadáním, protože naplňuje myšlenku dvouúrovňového územního plánu, jak ji uložilo zpracovateli zastupitelstvo v Zadání.

#### **Odst. 5:**

*„Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán vydaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy.“*

Metropolitní plán je podle § 43 odst. 5 stavebního zákona závazný pro pořízení regulačních plánů a pro ÚPČP.

#### **§ 53 odst. 5 – Přezkum a odůvodnění návrhu územního plánu**

##### **Odst. 5:**

*„Součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména*

*a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4,*

- b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,*
- c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5,*
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,*
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,*
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“*

Podle § 53 odst. 5 je součástí odůvodnění Metropolitního plánu kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu (viz kapitoly 1 a 15 odůvodnění):

- výsledek přezkoumání podle § 53 odst. 4 (viz kapitoly 2, 3, 4 a 5 odůvodnění),
- zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (viz kapitolu 6 odůvodnění),
- stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno (viz kapitoly 7 a 8 odůvodnění),
- komplexní zdůvodnění přijatého řešení (viz kapitolu 9 odůvodnění),
- vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (viz kapitolu 10 odůvodnění).

## **§ 55 – Vyhodnocování územního plánu a jeho změny**

### **Odst. 1:**

„Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5. Na základě požadavku uvedeného ve zprávě může být zpracován nový návrh územního plánu nebo návrh změny územního plánu. V takovém případě se dále postupuje podle ustanovení § 50 až 54 obdobně.“

Citované ustanovení reflektuje skutečnost, že územní plánování je procesem kontinuálním a dynamickým, což je výslovně akcentováno i v judikatuře správních soudů: „*Je třeba dále poukázat na to, že územní plánování je činností kontinuální a územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou. Stavební zákon počítá v ustanovení § 55 a násl. s pravidelným vyhodnocením územního plánu a změnou územního plánu. Promítají se zde jednak změny, ke kterým fakticky dochází v důsledku rozvoje a případných nových potřeb obce, jednak i rovina politická, přičemž určité uspořádání*

*území, které se v minulosti jevílo být vhodným řešením, již nemusí odpovídat potřebám, které jsou v současnosti vnímány jako aktuální.“*

V souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona je v Metropolitním plánu zakotven mechanismus pro vyhodnocování uplatňování Metropolitního plánu. Metropolitní plán pro potřebu tohoto vyhodnocování a sledování naplňování plánu stanovuje nástroje – indexy využití lokalit, index ekologické stability území, naplnění Metropolitního plánu, a to v čl. 2 a 164 až 166 textové části Metropolitního plánu.

### **§ 58 – Vymezení zastavěného území**

*„(1) Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.*

*(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to*

*a) zastavěné stavební pozemky,*

*b) stavební proluky,*

*c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,*

*d) ostatní veřejná prostranství,*

*e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.*

*(3) Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.“*

Podle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona se zastavěným stavebním pozemkem rozumí „*pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.*“

V Metropolitním plánu je vymezeno zastavěné území v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona na základě stavu evidovaném v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 včetně. Podrobně je aplikace ustanovení § 58 stavebního zákona popsána v kapitole 9 odůvodnění (Komplexní zdůvodnění přijatého řešení) v oddíle k čl. 6 Vymezení zastavěného území)

### **§ 101 – Předkupní právo**

§ 101 odst. 1 věta první a druhá: „*K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku má obec nebo kraj anebo stát (dále jen „oprávněná osoba“)* v rozsahu

*vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo; to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene. Předkupní právo se v územním plánu nebo regulačním plánu vymezuje označením nemovitosti podle zvláštního právního předpisu a stanovením oprávněné osoby, v případě státu též stanovením příslušné organizační složky nebo příspěvkové organizace nebo státního podniku.“*

Metropolitní plán vymezuje v souladu s § 101 stavebního zákona v omezené míře veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva pro občanské vybavení, jsou opatřeny kódem odpovídajícím kódu prvku doplněným o předčíslení, vymezeny v grafické části Z 04 a uvedeny v KLZ/900. Jejich výčet, spolu s uvedením oprávněné osoby a identifikace dotčených parcel dle katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 včetně, je uveden v příloze č. 2/900 (viz čl. 152 textové části Metropolitního plánu).

### **§ 170 – Účely vyvlastnění**

*„(1) Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o*

*a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,*

*b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,*

*c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,*

*d) asanaci (ozdravění) území.*

*(2) Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.*

*(3) Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zvláštní právní předpis.“*

V návaznosti na toto ustanovení stavebního zákona vymezuje Metropolitní plán veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit.

**Příloha ke stavebnímu zákonu – Rámcový obsah vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (Část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území)**

Vyhodnocení vlivů Metropolitního plánu na životní prostředí (část A VVURÚ) je zpracováno v souladu s rámcovým obsahem stanoveným v příloze stavebního zákona.

## **4.2 Soulad s vyhláškou č. 500/2006**

Na základě přechodného ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona je Metropolitní plán pořizován dle předchozí právní úpravy, tj. dle stavebního zákona (č. 183/2006, ve znění pozdějších předpisů) a jeho prováděcích předpisů.

Vyhláška č. 500/2006 podrobněji upravuje náležitosti obsahu územně analytických podkladů, ÚPD, včetně náležitostí dokladů spojených s jejich pořizováním, vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj a aktualizaci ÚPD a podkladů pro evidenci územně plánovací činnosti.

Požadavky na zpracování a pořizování územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jsou stanoveny v části první (§ 2 a § 3), části třetí (§ 11, § 13 a § 14), a přílohách č. 5 (obsah vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území), č. 6 (obsah zadání územního plánu) a č. 7 (náležitosti obsahu územního plánu).

### **4.2.1 Odůvodnění souladu s obecnými ustanoveními vyhlášky č. 500/2006**

#### **§ 2 – Základní pojmy**

V ustanovení § 2 vyhlášky č. 500/2006 jsou vymezeny některé základní pojmy, se kterými vyhláška dále pracuje, zejména výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, koordinační výkres zobrazující navržené řešení a omezení v území, schéma pro zjednodušené znázornění jevů a urbanistická kompozice pro harmonické uspořádání prostorů, pohledových horizontů a dalších urbanistických prvků. Všechny tyto prvky Metropolitní plán obsahuje. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (v rámci dokumentace Metropolitního plánu označován také zkratkou Z 04) je součástí grafické části Metropolitního plánu, a v souladu s tímto ustanovením vyhlášky obsahuje plochy, koridory a pozemky navržené pro umístění veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, ve kterých lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v rozsahu stanoveném v textové části Metropolitního plánu.

Koordinační výkres (O 01) je součástí grafické části odůvodnění Metropolitního plánu. Výkres obsahuje v souladu s tímto ustanovením navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení území, zejména limity využití území, a to v rozsahu jevů, které jsou v měřítku Metropolitního plánu v tomto výkrese zobrazitelné.

Metropolitní plán využívá možnosti doplnit grafickou část územního plánu schématy pro zjednodušené znázornění některých jevů.

Součástí Metropolitního plánu jsou Schéma metropolitních priorit (S 01), Schéma formálních rozvoje (S 02) a Schéma výškové regulace (S 03), která v souladu s tímto ustanovením vyhlášky

č. 500/2006 zobrazují zjednodušenou formou vybrané jevy v menším měřítku (1 : 100.000 a 1 : 25.000) než jsou hlavní výkresy Metropolitního plánu. Schémata jsou součástí závazné grafické části Metropolitního plánu a jsou zpracována zejména z důvodu názorného zobrazení jednotlivých částí navrhovaných řešení.

Metropolitní plán za účelem vytváření a ochrany vzájemných harmonických vztahů vybraných urbánních a krajinných prostorů a prvků využívá cílevědomé regulace prostorového uspořádání území prostřednictvím např. vymezení lokalit a jejich cílového charakteru včetně typu struktury, vymezením veřejných prostranství a dalších konkrétních prvků struktury, stanovením výškové hladiny, věží a pravidel pro dominanty, pro zásahy do panoramat a pro ochranu vedut, tzn. v souladu s definicí urbanistické kompozice, jak je definována v odst. 1 písm. d) tohoto ustanovení vyhlášky č. 500/2006.

### **§ 3 – Mapové podklady**

*„(1) Mapovým podkladem pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace (dále jen "mapový podklad") jsou katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky.*

*(2) Mapovým podkladem jsou dále základní báze geografických dat, tematická státní mapová díla a digitální mapa veřejné správy. Při územně plánovací činnosti se jako další mapový podklad používá digitální technická mapa obce, je-li k dispozici. Mapovým podkladem pro pořízení regulačního plánu může být též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území.*

*(3) Pro účely územního plánování je možné mapový podklad doplnit na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem území; záznam o provedeném doplnění se ukládá u pořizovatele.*

*(4) Není-li státní mapové dílo v digitální formě k dispozici, lze s využitím státního mapového díla vytvořit mapový podklad v digitální formě.“*

V souladu s § 3 vyhlášky č. 500/2006 byla jako podklad pro zpracování Metropolitního plánu použita katastrální mapa a Základní mapa České republiky.

### **§ 11**

*„(1) Podkladem pro zadání územního plánu jsou územně analytické podklady, doplňující průzkumy a rozborů, popřípadě územní studie.*

*(2) Obsah zadání územního plánu je stanoven v příloze č. 6 k této vyhlášce.*

*(3) Pokud je v zadání územního plánu uloženo zpracování variant řešení, obsahuje zadání požadavky a podmínky pro jejich posuzování.“*

V souladu s § 11 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 byly pro zpracování Zadání jako podklad využity ÚAP.

V souladu s § 11 odst. 2 a 3 bylo Zadání zpracováno podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 a byl v něm stanoven požadavek na zpracování variant, pokud to bude nezbytné. Tato nezbytnost se v průběhu zpracování návrhu Metropolitního plánu neprokázala, a proto variantní řešení nejsou zpracována.

## § 13

*„(1) Územní plán obsahuje textovou a grafickou část. Náležitosti obsahu územního plánu, včetně jeho odůvodnění, jsou stanoveny v příloze č. 7. Pro územní plán vojenského újezdu se použije příloha č. 7 přiměřeně. Pro územní plán hlavního města Prahy se struktura textové části územního plánu uvedená v příloze č. 7 použije přiměřeně, pokud z povahy věci nelze postupovat obdobně.*

*(2) Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 a vydávají se v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000. Pro zvlášť rozsáhlá území lze výkres základního členění území a samostatné výkresy koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury vydat v měřítku 1 : 25 000. Pokud je územní plán s prvky regulačního plánu zpracován pro vymezenou část území obce, lze tuto část územního plánu vydat jako samostatný výkres v měřítku katastrální mapy. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje, případně v měřítku 1 : 50 000 nebo 1 : 25 000. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území.*

*(3) Výkresy územního plánu vojenského újezdu se zpracovávají nad Státní mapou v měřítku 1 : 5 000 a vydávají v měřítku, které stanoví Ministerstvo obrany v zadání územního plánu.*

*(4) Obsah a struktura vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území jsou stanoveny v příloze č. 5 k této vyhlášce.“*

V souladu s § 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Metropolitní plán a jeho odůvodnění obsahuje textovou a grafickou část v rozsahu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006. V souladu s tímto ustanovením je pro strukturu textové části Metropolitního plánu příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 použita přiměřeně, protože z povahy věci nelze postupovat obdobně (viz podrobněji v následujícím oddíle odůvodnění souladu s přílohami vyhlášky č. 500/2006).

V souladu s odst. 2 jsou výkresy grafické části zpracované nad podkladem katastrální mapy.

Hl. m. Praha pokrývá rozlehlé území, které je v rámci srovnatelného území v jiných krajích řešeno řadou jednotlivých územních plánů obcí.

Z důvodu velmi rozsáhlého území hl. m. Prahy je výkres základního členění vydán v měřítku 1 : 25.000, ostatní výkresy závazné části Metropolitního plánu jsou vydány v měřítku 1 : 10.000, výkres širších vztahů (O 02) je zpracován v měřítku 1 : 50.000. Ve výkresech jsou obsažené jevy zobrazitelné v těchto měřítcích, včetně hranice řešeného území.

V souladu s odst. 4 je vyhodnocení předpokládaných vlivů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území zpracováno z hlediska obsahu i struktury dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006.

#### **§ 14**

*„(1) Územní plán, včetně jeho grafické části, i jeho změna se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje*

*a) označení správního orgánu, který územní plán nebo jeho změnu vydal,*

*b) datum nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny,*

*c) jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.*

*(2) Úplné znění územního plánu, včetně jeho grafické části, se po vydání poslední změny územního plánu opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje*

*a) označení správního orgánu, který poslední změnu vydal,*

*b) pořadové číslo poslední změny,*

*c) datum nabytí účinnosti poslední změny,*

*d) jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.“*

Metropolitní plán bude po nabytí účinnosti opatřen záznamem o účinnosti obsahujícím údaje v odst. 1 tohoto ustanovení vyhlášky č. 500/2006.

#### **4.2.2 Odůvodnění souladu s přílohami vyhlášky č. 500/2006**

##### **Příloha č. 5 – Obsah a struktura vyhodnocení předpokládaných vlivů územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Příloha č. 5 vyhlášky č. 500/2006 stanovuje požadavky na obsah a strukturu vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V souladu se Zadáním a přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 bylo zpracováno VVURÚ v celém rozsahu, tzn. že obsahuje části:

A – Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. města Prahy na životní prostředí,

- B – Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. města Prahy na evropsky významné lokality a ptačí oblasti,
- C – Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. města Prahy na skutečnosti zjištěné v ÚAP,
- D – Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. města Prahy na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, avšak nepodchycené v ÚAP,
- E – Vyhodnocení přínosu Metropolitního plánu k naplnění priorit územního plánování obsažených v ZÚR hl. m. Prahy,
- F – Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí.

Ve výše uvedených vyhodnoceních jsou hodnoceny vlivy, které lze rozumně předpokládat, v rozsahu, podrobnosti a míře konkrétnosti náležející územnímu plánu. Vlivy jsou stanoveny odborným odhadem. Podkladem pro vyhodnocení vlivů jsou územně analytické podklady a další dostupné informace.  
Pro podrobnější informace k VVURÚ viz kapitoly 6, 7 a 8 odůvodnění.

### **Příloha č. 6 – Obsah zadání územního plánu**

Příloha č. 6 vyhlášky č. 500/2006 stanovuje požadavky na obsah zadání územního plánu. Zadání územního plánu by mělo vymezovat základní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, a to zejména ve vztahu ke koncepci rozvoje území obce, ochraně jeho hodnot a uspořádání zastavěného i nezastavěného území. Současně by mělo stanovovat požadavky na vymezení ploch a koridorů, veřejně prospěšných staveb a opatření, jakož i na obsah a strukturu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění, včetně vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území.

Zadání Metropolitního plánu tyto požadavky splňuje a bylo zpracováno zcela v souladu s touto přílohou. Je členěné do kapitol A) až H), které zahrnují upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR ČR, ZÚR hl. m. Prahy, ÚAP, a další požadavky hl. m. Prahy.

### **Příloha č. 7 – Náležitosti obsahu územního plánu**

Příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 stanovuje podrobné požadavky na obsah a strukturu územního plánu a odůvodnění územního plánu. Pro územní plán hlavního města Prahy se struktura textové části územního plánu uvedená v příloze č. 7 použije přiměřeně, pokud z povahy věci nelze postupovat obdobně (§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006).

Metropolitní plán je zpracován v rozsahu požadavků na obsah jeho textové i grafické části stanovených v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 se zpracováním specifických náležitostí vyplývajících ze speciálních ustanovení stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 a PSP vztahujících se pouze na území hl. m. Prahy, které byly

zohledněny a požadovány již v Zadání, odráží se v ÚAP a zákonitě tedy musí být řešeny i v samotném Metropolitním plánu.

### **Textová část Metropolitního plánu**

Dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 by textová část měla vymezovat zejména základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot, urbanistickou koncepci včetně urbanistické kompozice, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Dále by měla stanovovat podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně prostorového uspořádání a regulace zástavby, a vymezovat veřejně prospěšné stavby, opatření a plochy pro asanaci; podle potřeby může textová část obsahovat i další instituty předvídané vyhláškou.

V průběhu zpracování se vedly odborné diskuse, zda pořadí jednotlivých prvků v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 je z hlediska budoucí struktury závazné či nikoliv. Odborná recenzní skupina v tomto směru dospěla k závěru, že „pořadí písmen“ nemá normativní význam, nicméně doporučila toto pořadí spíše respektovat s ohledem na tradice územního plánování (tento odkaz je poněkud nejasný, protože v Praze žádná dokumentace nebyla přijata podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006).

Otázku závaznosti struktury textové části Metropolitního plánu vyřešilo nabytí účinnosti vyhlášky č. 13/2018 Sb., kterou byla vyhláška č. 500/2006 novelizována, protože nové znění § 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 umožňuje hl. m. Praze použít strukturu textové části územního plánu stanovenou v příloze č. 1 přiměřeně, pokud z povahy věci nelze postupovat obdobně.

Zpracovatel požadavek na zachování shody se strukturou textové části podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 v maximální míře respektoval s jedinou odchylkou, která plyne z koncepce plánu jako celku. Zpracovatel seřadil a přestrukturoval původní verzi (která původně navazovala na strukturu ÚAP a na starší pražské dokumentace – koncept územního plánu z roku 2009) tak, aby odpovídala pořadí (strukturu) předjímané přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006. Výjimku pak tvoří skutečnost, že koncepce otevřené krajiny předchází koncepci infrastruktury. Tento koncepční prvek vyjadřuje, že koncepce otevřené krajiny má přednost před budováním infrastruktury, která naopak musí krajinu respektovat.

Zpracovatel předpokládá, že původce vyhlášky č. 500/2006 neměl v úmyslu uložit všem obcím v republice, aby vycházely z koncepce, ve které se regulace otevřené krajiny přizpůsobuje potřebám infrastruktury. Praha pak s ohledem na svou složitost musí strukturovat textovou část svého plánu tak, aby jeho struktura reflektovala koncepci, kterou vyjadřuje. Z těchto důvodů tedy zpracovatel při jinak plném respektu k vyhlášce zvolil drobnou odchylku.

Vyhláška č. 500/2006 v tomto směru nerespektuje zcela zákonné znění, jenž pořadím uváděných hodnot a chráněných

a koncipovaných prvků rovněž vyjadřuje určitou hierarchii hodnot. Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona je pořadí koncipovaných prvků následující: „(1) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury“.

Je zjevné, že zákonodárce řadí priority jako 1. městská krajina, 2. otevřená krajina a 3. infrastruktura. Metropolitní plán respektuje strukturu priorit vyjádřenou zákonodárcem, a jelikož je obsažena v zákoně, nemůže být její převzetí do Metropolitního plánu nezákonné.

Tento závěr lze opřít i o judikaturu Ústavního soudu (nález Ústavního soudu ze dne 19. 4. 2010 sp. zn. IV. ÚS 1403/09): „stavební zákon a prováděcí vyhlášku č. 500/2006 Sb. je v této otázce nutné (a možné bez využití postupu podle § 78 odst. 2 zákona o Ústavním soudu) ústavně konformně interpretovat tak, že vyhláška č. 500/2006 Sb. sice podrobněji upravuje náležitosti mj. obsahu územně plánovací dokumentace, včetně náležitostí dokladů spojených s jejich pořizováním, nicméně za situace, kdy obec v samostatné působnosti přijme územně plánovací dokumentaci jako výsledek jejího ústavně zaručeného práva na samosprávu podle sedmé hlavy Ústavy, která obsahuje jiné prvky regulace než vyhláškou č. 500/2006 Sb. upravené, ale tato regulace nebude v rozporu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (zejména dosti obecně formulovaným § 43 odst. 1 a § 18 stavebního zákona), tak takové jednání obce jako územního samosprávného celku nelze hodnotit bez dalšího jako vybočující z mezí zákonnosti a ústavnosti, ale jedná se právě o projev jejího ústavně zaručeného práva na samosprávu při regulaci území v podobě územního plánu obce, nezasahuje-li do věcí, jejichž regulace má celostátní význam, tedy nikoli význam jen pro konkrétní územní společenství občanů.“

Zpracovatel vycházel ze skutečnosti, která také plyne ze Zadání a která ukládá přistupovat k otevřené krajině, která je, co se týče Prahy (stejně jako většiny ČR) krajinou kulturní, kterou je nutné posuzovat jako celek. Infrastrukturu pak pojímá jako služební prvek, a nikoliv jako prvek určující.

Od zahájení pořizování Metropolitního plánu je jedním ze stěžejních cílů dosažení jednotnosti, přehlednosti, srozumitelnosti, logiky a vzájemné provázanosti systémů ÚPP a ÚPD hl. m. Prahy a všech výstupů, které jsou výsledkem územně plánovací činnosti.

Tento požadavek je součástí Zadání a jako takový je pro zpracování Metropolitního plánu závazný a určující, stejně jako respektování požadavků vyplývajících z právních předpisů.

V době zpracování návrhu Metropolitního plánu byla pořízena 3. Aktualizace ÚAP hl. m. Prahy 2014 schválená Zastupitelstvem hl. m. Prahy usnesením č. 05/16 ze dne 26. 3. 2015, zpracována v nově založené struktuře se řazením a obsahem kapitol podle jednotlivých řešených témat podle jejich logické návaznosti (od obecného k podrobnému, od vize k nástrojům jejího naplňování), ale

zároveň i oborového/profesionálního členění. Tato struktura usnadňuje orientaci a zpřehledňuje ÚAP jak pro odbornou a laickou veřejnost, tak pro jednotlivé dotčené orgány.

ÚAP jsou členěny na kapitoly, jejichž název se v průběhu času mírně měnil, avšak význam kapitol zůstal zachován. ÚAP hl. m. Prahy 2024 pro obec jsou členěny na tyto kapitoly:

050 Metropole a region, 100 Krajina, 200 Město, 300 Využití území, 400 Ekonomika a potenciál, 500 Zelená infrastruktura, 600 Dopravní infrastruktura, 700 Technická infrastruktura, 800 Veřejná vybavenost, 900 Hodnoty a limity (Uplatňování veřejného zájmu), 1000 Plány a záměry v území a 1100 Rozbor udržitelného rozvoje.

Základní provázanost Metropolitního plánu s ÚAP je zajištěna využitím shodného číselného označení jednotlivých strukturálních a zejména infrastrukturálních jevů v území podle příslušnosti ke kapitole ÚAP, a to zejména v datovém modelu.

Textová část Metropolitního plánu je zpracována obdobnou formou jako právní předpis v členění na části, hlavy a články a obsahuje všechny náležitosti povinných kapitol dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006. Z náležitostí nepovinných obsahuje, vedle definic pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech (čl. 3 – 5 Metropolitního plánu), pouze vymezení územních rezerv a ustanovení týkající se ÚPČP, jak je odůvodněno výše.

Pro potřebu odůvodnění souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 a PSP bylo zpracováno přehledné schéma struktury textové části Metropolitního plánu, ze kterého je jednoznačně zřejmý soulad s požadavky na obsah textové části územního plánu i výše uvedené a odůvodněné přiměřené použití struktury textové části, stanovené v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 (viz příloha č. 1 kapitoly 4 odůvodnění / Schéma struktury textové části).

### **Grafická část Metropolitního plánu**

Vyhláška v příloze č. 7 stanoví, že grafická část má zobrazovat prostorové členění území a jeho plánované změny, vyjadřovat urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury, včetně případného pořadí změn a části s prvky regulačního plánu, a může být doplněna schémata pro lepší přehlednost a srozumitelnost.

Závazná grafická část Metropolitního plánu byla zpracována v souladu s částí I. Obsah územního plánu, odst. 4 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 a obsahuje výkresy:

- Výkres základního členění území (Z 01) 1 : 25.000,
- Hlavní výkres struktury (Z 02) 1 : 10.000,
- Hlavní výkres infrastruktury (Z 03) 1 : 10.000,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (Z 04) 1 : 10.000.

Výkresy Z 02, Z 03 a Z 04 jsou vzhledem ke své velikosti rozděleny do 9 listů – výřezů území hl. m. Prahy.

Grafická část je doplněna schémata v měř. 1 : 100.000 a 1 : 25.000.

Výkresy závazné grafické části obsahují znázornění jevů, které pro jednotlivé výkresy stanoví příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 a v případě výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v souladu s § 2 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006.

Hranice zastavitelného území je vyznačená v hlavním výkrese, protože jakožto hranice dělicí území města na městskou krajinu a otevřenou krajinu je základním východiskem pro stanovení základní koncepce rozvoje a navazujících koncepcí urbanistické a krajiny, určujícím pro stanovení podmínek a požadavků na ochranu hodnot v území a regulaci rozvoje města.

Krycí listy lokalit (KLZ) jsou nedílnou součástí závazné části Metropolitního plánu. Soubor krycích listů lokalit je zařazen jako příloha č. 4 textové části Metropolitního plánu. KLZ je vypracován pro každou lokalitu a poskytuje souhrnný přehled o závazných podmínkách a požadavcích kladených na jednotlivé lokality, vyplývajících ze závazné textové a grafické části Metropolitního plánu.

## **Odůvodnění Metropolitního plánu**

Odůvodnění Metropolitního plánu Prahy, jeho textová i grafická část jsou věcně i formálně zpracovány v souladu s požadavky vyplývajícími z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006.

### Textová část odůvodnění

Textová část odůvodnění obsahuje v souladu s částí II. Obsah odůvodnění územního plánu odst. 1 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 kromě náležitostí vyplývajících ze stavebního zákona (viz výše) i náležitosti vyplývající ze správního řádu:

- Postup pořízení územního plánu (viz kapitolu 1 odůvodnění),
- Vyhodnocení výsledků projednání (viz kapitolu 15 odůvodnění).

a dále:

- Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů (viz kapitolu 11 odůvodnění),
- Vyhodnocení splnění požadavků zadání (viz kapitolu 12 odůvodnění),
- Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení (viz kapitolu 13 odůvodnění),
- Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (viz kapitolu 14 odůvodnění).

### Grafická část odůvodnění

Obsahuje v souladu s částí II. odst. 2 přílohy č. 7:

- Koordinační výkres (O 01) 1 : 10.000,
- Výkres širších vztahů (O 02) 1 : 50.000,
- Výkres vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL (O 03) 1 : 10.000,

výkresy O 01 a O 03 jsou vzhledem ke své velikosti rozděleny do 9 listů – výřezů území hl. m. Prahy, shodných s hlavními výkresy závazné části.

Krycí listy odůvodnění (KLO) jsou nedílnou součástí odůvodnění Metropolitního plánu. Soubor krycích listů odůvodnění je zařazen jako příloha č. 1 textové části odůvodnění Metropolitního plánu. KLO je vypracován pro každou lokalitu a v návaznosti na KLZ poskytuje odůvodnění vymezení jednotlivých lokalit a jejich vlastností uvedených v KLZ.

KLO mají usnadnit odůvodňování správního uvážení v následných rozhodovacích procesech o změnách využití území ve vztahu podmínek Metropolitního plánu a v ÚAP zjištěného stavu území. KLO zároveň přehledně odráží naplnění požadavků vyplývajících ze stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů, zvláštních právních předpisů, Zadání a Hlavy I PSP na ÚPD hl. m. Prahy.

Pro zvýšení přehlednosti a přezkoumatelnosti byly do kapitoly 1 odůvodnění přidány samostatné přílohy popisující úpravy na základě jednotlivých fází projednání.

## **4.3 Soulad s PSP**

Na základě přechodného ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona je Metropolitní plán pořizován dle předchozí právní úpravy, tj. dle stavebního zákona (č. 183/2006, ve znění pozdějších předpisů) a jeho prováděcích předpisů.

PSP stanoví obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze. Na základě zmocnění v § 194 písm. e) stavebního zákona byly vydány nařízením Rady hl. m. Prahy a na území hlavního města nahrazovaly pro potřebu zpracování ÚPD vyhlášku č. 501/2006, která stanovovala obecné požadavky na využívání území.

Požadavky na využití území pro zpracování Metropolitního plánu jsou stanoveny zejména v Části první (Úvodní ustanovení, § 2) a v Části druhé (Územní požadavky), Hlavě I (Obecné požadavky na uspořádání území v ÚPD, § 3 až 10).

### **§ 2 – Pojmy**

Metropolitní plán používá pojmy definované v § 2í PSP, ve spojení s pojmy definovanými ve stavebním zákoně, vyhlášce a v dalších

relevantních právních předpisech. Bylo-li pro navrhované řešení nezbytné užití dalších pojmů, které nejsou definovány právními předpisy, je jejich vymezení zajišťující jednoznačný výklad obsaženo v čl. 3, 4 a 5 Metropolitního plánu.

### **§ 3 – Členění území podle zastavěnosti a zastavitelnosti**

V souladu s § 3 odst. 1 PSP je v Metropolitním plánu v souladu se stavebním zákonem vymezeno zastavěné území.

V souladu s § 3 odst. 2 a 3 je území podle navrhovaného způsobu využití členěno na zastavitelné a nezastavitelné území. V grafické části Metropolitního plánu je hranice mezi nimi vyznačena hranicí zastavitelného území.

V souladu s § 3 odst. 3, ve spojení s § 2 písm. k) a s § 5 PSP a v návaznosti na požadavky Zadání je území v Metropolitním plánu členěno dále na lokality a plochy, přičemž:

- a) zastavitelné území tvoří plochy zastavitelné v zastavěném území, plochy zastavitelné v dosud nezastavěném území a nestavební plochy,
- b) nezastavitelné území tvoří plochy nezastavitelné v dosud nezastavěném území, plochy nezastavitelné v zastavěném území a samoty.

### **§ 4 – Členění území podle předpokládané míry změn (stability)**

Podle tohoto ustanovení PSP, ve spojení s § 2 písm. k) a s § 5 PSP a v návaznosti na požadavky Zadání jsou v Metropolitním plánu vymezeny lokality a plochy:

- a) stabilizované **[S]** s plně vyvinutým stávajícím charakterem, kde nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití a předpokládá se pouze doplňování území.
- b) transformační **[T]**, které jsou určeny k novému využití znehodnoceného území pro zástavbu nebo pro jiné využití.
- c) rozvojové **[R]**, v nichž je navrhováno vytvoření nového charakteru území.

### **§ 5 – Členění území podle charakteru na lokality**

V souladu s tímto ustanovením je území podle převažujícího charakteru území členěno na lokality, které jsou v souladu s požadavky Zadání základní jednotkou Metropolitního plánu.

### **§ 6 – Členění území na plochy s rozdílným způsobem využití**

Podle § 6 odst. 1, ve spojení s § 2 písm. k) a s § 5 PSP jsou v Metropolitním plánu v zastavitelném území podle převažujícího způsobu využití vymezeny lokality a plochy:

- a) zastavitelné produkční zahrnující převážně plochy pro výrobu a skladování, smíšené výrobní plochy, plochy dopravní a technické infrastruktury a areály pro obchod, služby a pracovní příležitosti,
- b) zastavitelné obytné zahrnující převážně smíšené plochy bydlení a veřejné vybavenosti; jejich součástí mohou být i další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením,
- c) zastavitelné rekreační zahrnující převážně plochy pro sport, rekreaci a relaxaci člověka.

Podle § 6 odst. 2, ve spojení s § 2 písm. k) a s § 5 PSP jsou v Metropolitním plánu v nezastavitelném území podle převažujícího způsobu využití vymezeny lokality a plochy:

- a) nezastavitelné přírodní, s nejvyšší mírou blízkosti přírodnímu stavu,
- b) nezastavitelné rekreační, v nichž harmonické krajinné prostředí společně s rekreační, sportovní či naučně vzdělávací vybaveností poskytují vhodné podmínky pro sport, rekreaci a relaxaci člověka,
- c) nezastavitelné produkční, využívané zejména k zemědělské činnosti a hospodářskému využití krajiny.

Podle § 6 odst. 3 je v Metropolitním plánu stanovena podrobná specifikace ploch s rozdílným způsobem využití. Metropolitní plán stanoví pro jednotlivé druhy využití podmínky hlavního, přípustného a nepřípustného využití (viz čl. 61 – 67 MPP).

## **§ 7 – Míra využití území k zastavění**

V souladu s tímto ustanovením Metropolitní plán stanoví míru využití území vždy pro konkrétní vymezenou část zastavitelného území, a to v závislosti na tom, zda jde o stabilizovanou plochu anebo o jednu z kategorií transformačních či rozvojových ploch (viz čl. 73 – 77 MPP).

## **§ 8 – Veřejná vybavenost**

V souladu s § 8 odst. 1 PSP zahrnuje veřejná vybavenost v Metropolitním plánu stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení podle stavebního zákona a stavby, zařízení a pozemky pro obchody a služby.

V souladu s § 8 odst. 2 se veřejná vybavenost v území vymezuje plochami, liniemi nebo body.

## **§ 9 – Dopravní koridory**

V souladu s tímto ustanovením jsou v Metropolitním plánu vymezeny dopravní koridory v samostatných plochách např. pro železnice a nadřazený systém komunikací.

## **§ 10 – Podrobnější členění ploch**

V souladu s § 10 odst. 1 jsou plochy s rozdílným způsobem využití podle charakteru území podrobněji členěny podle jednotlivých typů struktur města a krajiny.

V souladu s § 10 odst. 2 jsou v nezastavitelném území v Metropolitním plánu vymezeny plochy lesní, nelesní přírodě blízké plochy, parky v krajině, extenzivně a intenzivně využívané zemědělské plochy v členění dle konkrétního krajinného charakteru a vegetačního krytu pomocí typů struktury krajiny a dle dílčích vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění.

V souladu s § 10 odst. 3 jsou v zastavitelném území vymezeny uliční prostranství, městské parky, plochy podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků, parkově upravené části náměstí, parky ve volné zástavbě nebo zahrady, a to podle konkrétního krajinného charakteru a vegetačního krytu.

V souladu s § 10 odst. 4 jsou v Metropolitním plánu vymezeny např. plochy s trvalou vodní hladinou. Vzhledem k podrobnosti Metropolitního plánu nejsou vymezeny jednotlivé body významných solitérních dřevin či jejich malých skupin a krajinných dominant.

V souladu s § 10 odst. 5 jsou zahrádkářské osady v Metropolitním plánu vymezeny jako součást nezastavitelného území nebo zastavitelného území, a to jako plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny nebo nestavebních bloků.

V souladu s § 10 odst. 6 jsou v Metropolitním plánu pro zabezpečení potřeb pěší nebo cyklistické dopravy vymezeny významné cyklotrasy a stavby pro bezmotorovou dopravu a další propojení formou nových cest či stezek pro zlepšení prostupnosti území krajiny ve městě a otevřené krajiny za městem.

## **§ 11 a § 12 – Obecné zásady vymezení pozemků a veřejných prostranství a vymezení uličního prostranství (uliční čára a bloky)**

V souladu s těmito ustanoveními PSP klade Metropolitní plán zvýšený důraz na ochranu a rozvoj vymezení veřejných prostranství včetně uličních prostranství. Stanovením podmínek pro jejich vymezení a využití vytváří přiměřeně měřítko této úrovně ÚPD předpoklady pro zvýšení jejich kvality při zachování všech jejich funkcí.

Metropolitní plán využívává definice stavebních a nestavebních bloků k definování možnosti výstavby v zastavitelném území, zejména k ochraně přírodně hodnotných území města, které nejsou určeny

k zástavbě (městské parky a další nestavební bloky), ale k ochraně a rozvoji jejich přírodě blízkého a rekreačního využití.

### **§ 13 – Urbanistické typy ulic**

Metropolitní plán vymezuje hierarchii uličních prostranství, která je navázána na urbanistické typy ulic v souladu s tímto ustanovením PSP (viz čl. 82 MPP).

### **§ 14 – Šířky uličních prostranství**

V souladu s tímto a předchozím ustanovením může být nově navrženým uličním prostranstvím stanovena hierarchie, na jejímž základě musí být respektována též požadovaná šířka uličního prostranství.

### **§ 15 – Pozemky určené k zastavění**

V souladu s tímto ustanovením Metropolitní plán vytváří podmínky pro vymezení pozemků určených k zastavění a jejich napojení na uliční prostranství.

## **Hlava III (§ 16 – § 19) Standard veřejných prostranství, zásady uspořádání dopravní a technické infrastruktury**

Metropolitní plán je v souladu s těmito ustanoveními při návrhu veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury.

### **§ 20 – § 24 – Obecné požadavky na umístování staveb, stavební čára, umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru, prostor mezi uliční a stavební čarou, prvky před stavební čarou**

Metropolitní plán je v souladu s těmito ustanoveními.

### **§ 25 – Výšková regulace**

V souladu s ustanovením § 83 PSP (výjimky z územních a stavebních požadavků) Metropolitní plán stanovuje určením rozmezí podlažnosti a určením hladiny věží odlišné řešení výškové regulace, než jak je stanoveno § 25 odst. 1 a 2. V souladu s odst. 3 stanovuje Metropolitní plán pravidla pro dominanty, pro které je možné překročit stanovené maximální RNP.

### **§ 26 – Umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci**

Toto ustanovení je nahrazeno stanovením výškové regulace v Metropolitním plánu.

### **§ 27 – Určení výšky**

Metropolitní plán stanovuje pro výškovou regulaci regulovaný počet nadzemních podlaží. Nad úrovní hlavní římsy je možné vystavět prvky stanovené v odst. 2.

S § 28 a násl. je Metropolitní plán v souladu, popřípadě vytváří předpoklady pro naplňování těchto požadavků v návazných podrobnějších ÚPD (ÚPČP, regulační plány), ÚPP (územní studie) nebo zpracování dalších dokumentací jednotlivých záměrů.

#### **Celkový závěr kapitoly 4:**

**Metropolitní plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.**