

textová část odůvodnění

kapitola 10 - Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

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>

© 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

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

10. 1. Základní východiska

Jedním z hlavních cílů koncepce Metropolitního plánu je stanovení hranice zastavitelného území, která jednoznačně odliší území na město (zastavitelné území) a otevřenou krajinu (nezastavitelné území). Potřeba vymezit a stabilizovat okraj města a definovat tak hranice jeho budoucího rozvoje vychází z deseti tezí Metropolitního plánu a jedině jednoznačným vymezením zastavitelného území je možné zajistit skutečnou dlouhodobou udržitelnost životního prostředí Prahy. Podrobněji v kapitole 9 odůvodnění, k článku 7. Metropolitní plán preferuje využití vnitřního potenciálu města před plošným vymezováním nových rozsáhlých zastavitelných ploch (viz čl. 10 textové části MPP). Tento princip je v souladu se stávajícími trendy v ochraně krajiny a územním plánování. Jedná se o jeden z nejvýraznějších prvků Metropolitního plánu a jeden z rozdílů oproti předchozím přístupům k rozvoji a plánování Prahy. Dopadem intenzivnějšího využití vnitřního potenciálu města bude vedle ochrany otevřené krajiny také lepší obslužnost a větší efektivita infrastrukturních investic jako výsledek aglomeračních výhod (synergie koncentrace aktivit a využití). Efektivita obsluhy plynoucí z vyšší koncentrace dějů je tématem konceptů nazývaných jako město krátkých vzdáleností, 15minutové měste a je uvedena v literatuře (například Hustota a ekonomika měst¹ nebo Sídelní kaše²).

Metropolitní plán se ve své koncepci neopírá jen o analýzu stavu, aktuální trendy a směry vývoje metropolitní oblasti, ale také o schválené Zadání, ve kterém je v části II. A. 1. v bodě 5 stanoveno: *„Metropolitní plán akcentuje rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi a exploataci (dosud) nezastavěné krajiny, akcentuje rozvoj jako zintenzivnění, zkvalitnění a zesílení prožitku města.“*

Jedním z nejdůležitějších úkolů Metropolitního plánu bylo tedy vymezení transformačních ploch a hranice zastavitelného území v takovém rozsahu, aby vymezené plochy potenciálu odpovídaly reálným potřebám města a byly ve vyváženém vztahu.

¹ HUDEČEK, Tomáš; DLOUHÝ, Martin; HNILIČKA, Pavel; LEŇO CUTÁKOVÁ, Lucie a LEŇO, Michal. *Hustota a ekonomika měst*. [Praha]: ČVUT – Masarykův ústav vyšších studií, [2018].

² HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Brno: ERA, 2005.

Tomu předcházela dlouhodobý proces, který byl ovlivněn několika vstupy – předchozími územně plánovacími a analytickými dokumentacemi, vyhodnocením v nich obsažených transformačních a rozvojových ploch, pěti koly konzultací zpracovatele s městskými částmi a s Komisí pro nový územní plán, demografickou prognózou počtu obyvatel a bilančními výpočty Metropolitního plánu.

10. 1. 1. Konzultace se samosprávou

Městské části se částečně podílejí na formulování veřejného zájmu mj. i na účelný rozvoj na svém území. Nalezením shody nad rozvojem města byla upevněna hranice zastavitelného území, tedy hranice města a otevřené krajiny.

Spolupráce s městskými částmi oficiálně započala již v březnu 2013, kdy byl zástupcům městských částí prezentován návrh Zadání Metropolitního plánu. V červnu téhož roku byl uspořádán další seminář pro městské části, jehož obsahem bylo představení deseti základních tezí Metropolitního plánu. Na tento seminář navazovala v průběhu léta 2013 série prvních workshopů s městskými částmi, jejichž hlavním úkolem bylo objasnění požadovaného rozsahu a podoby úvodní koncepční rozvahy městské části. Zpracované rozvahy se staly důležitým podkladem Metropolitního plánu.

Druhý sled workshopů se konal v průběhu jara a léta 2014 a na nich byla představena webová aplikace koncepční strategické rozvahy MČ. Toto kolo sloužilo jako sběr informací o potřebách jednotlivých městských částí.

Během třetího kola konzultací, které probíhalo na jaře roku 2015 byla diskutována naplněnost transformačních ploch a současné potřeby nových zastavitelných ploch na územích jednotlivých městských částí. Nejvíce dotazů směřujících k vymezení zastavitelného území bylo vzneseno při konzultacích s menšími městskými částmi na okraji Prahy. Většina těchto městských částí vyjádřila souhlas se zastavitelnými plochami na svém území tak, jak je definoval předchozí územní plán. Část z nich označila takto definované zastavitelné plochy za nedostatečné a vyjádřila požadavek na vymezení dalších rozvojových ploch (častokrát byly tyto plochy rezervami z předchozího územního plánu, případně se jednalo o plochy z Konceptu 09). Několik městských částí vyslovilo i požadavek opačný, tedy požadavek odebrat některé zastavitelné plochy obsažené v předchozím územním plánu. Ve všech případech byla s městskými částmi probírána témata související s hospodárným nakládáním s územím, ochranou jeho hodnot opřenou o racionální analýzy, zachování právní jistoty a kontinuity (vlastnického) práva v čase. Městské části, na jejichž území se nachází spíše souvisle zastavitelné území města, řešily ve větším rozsahu vymezení navržených transformačních ploch, jejich výškovou regulaci a z toho plynoucí předpokládané kapacity. V souvislosti s vymezením transformačních a rozvojových ploch se všechny městské části

zajímaly o odpovídající kapacity dopravní a technické infrastruktury a veřejné vybavenosti v návrhu Metropolitního plánu. Během konzultací tak byla vysvětlena koncepce infrastruktury a diskutovány byly i odpovídající plochy pro veřejnou vybavenost. V odůvodněných případech pak došlo ke korekci jednotlivých složek infrastruktury a vybavenosti.

Během čtvrtého kola konzultací s městskými částmi, které se uskutečnilo na jaře roku 2016, byly jednotlivé městské části obeznámeny s výsledky bilančních výpočtů, rozsahem zastavitelného území a transformačních ploch v dané pracovní verzi. Názory městských částí na potřeby nových transformačních a rozvojových ploch z předchozích kol konzultací přetrvávaly, proto bylo tématem konzultací upřesnění lokálního pohledu na rozsah zastavitelných ploch optikou dané městské části. Diskuse byla vedena převážně o aktuálních záměrech, na kterých se městská část podílela.

Cílem pátého kola schůzek během podzimu 2019 bylo zejména upřesnění individuálních, místně lokalizovaných připomínek jednotlivých městských částí v návaznosti na jejich podání k návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání, kde byly transformační a rozvojové plochy jednoznačně vymezeny. Současně byly městské části obecně informovány o stanoviscích dotčených orgánů týkajících se uvedené problematiky. Vzhledem k takto široké spolupráci se jednalo o další krok ke zdokonalení plánu i prohloubení spolupráce napříč hlavním městem.

Konzultační schůzky se zástupci městských částí v gesci určeného zastupitele se dále konaly v průběhu roku 2024. Předmětem pracovních jednání nad požadavky městských částí, doručených pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu, bylo především potvrzení veřejného zájmu samosprávy na zapracování jednotlivých požadavků.

V roce 2024 též probíhala intenzivní jednání Komise RHMP pro nový územní plán. V rámci spolupráce Komise se zpracovatelem došlo k úpravě části regulace transformačních a rozvojových ploch s využitím upravených a modernizovaných nástrojů z předchozího územního plánu. Tím bude zajištěna snazší metodická a aplikační návaznost mezi oběma plány pro stavebníky i zaměstnance úřadů. Zároveň byli na jednáních přítomni zástupci městských částí, kteří přispěli ke korekcím návrhu dle aktuálních požadavků městských částí v návaznosti na připomínky podané do veřejného projednání.

10. 1. 2. Demografická prognóza počtu obyvatel

V průběhu zpracování Metropolitního plánu došlo k zpracování čtyř prognóz. Hlavním účelem prognóz je možnost připravit se na budoucí očekávaný vývoj či scénář, který nastane, pokud budou pokračovat nastoupené trendy či přetrvávat současný stav. Prognózování otevřených sociálních systémů je velmi složité. Relativně dobře jde

provádět odhady budoucího počtu obyvatel, včetně věkové struktury. Díky odhadu budoucího počtu obyvatel a věkové struktury je možné analyzovat kapacity občanské vybavenosti také ve vzdálenějším časovém horizontu. Využitelné jsou především pro plánování kapacitní potřeby školní infrastruktury, ale také zdravotních či sociálních služeb. Na základě takových prognóz lze vytvářet opatření jako je potřeba výstavby nových škol či posílení počtu učitelů. Zohlednění demografických prognóz je zároveň požadavkem ZÚR.

Prognóza UK 2014

V roce 2014 byla pro IPR Praha pořízena *Prognóza vývoje obyvatelstva území hl. m. Prahy a odhadů náhradové migrace na období do roku 2050*, kterou zpracovala Univerzita Karlova. Základním závěrem této demografické prognózy je zjištění, že počet obyvatel Prahy v příštích letech s velmi vysokou pravděpodobností poroste. S přírůstkem obyvatelstva v Praze jako celku totiž počítají dvě varianty předložené prognózy, včetně střední nejpravděpodobnější. Střední varianta vznikla aplikací parametrů projekčního modelu, které odpovídají středním variantám očekávaného vývoje všech složek populační reprodukce (plodnosti, úmrtnosti, imigrace a emigrace) na výchozí pohlavně věkovou strukturu obyvatel města publikovanou Českým statistickým úřadem. Nízká varianta by znamenala stagnaci počtu obyvatel. Vysoká i střední varianta přitom počítají s téměř lineárním růstem celkového počtu obyvatel po celé sledované období a vymezují realistický rámec budoucího vývoje. Při naplnění dílčích scénářů stojících za střední variantou prognózy by v Praze v roce 2050 žilo celkem 1.487.000 obyvatel (+230.690 obyvatel), kdežto podle vysoké a nízké varianty by jich reálně mohlo být 1.688.000 (+430.812 obyvatel), respektive 1.244.000 (-5.298 obyvatel). Rozdíl mezi krajními variantami na samém konci období prognózy činí 444.000 osob, což ilustruje míru neurčitosti odhadu budoucího vývoje celkového počtu obyvatel Prahy. Jeho vysoká hodnota je především důsledkem turbulentního vývoje základních podmínek reprodukce obyvatelstva v posledních letech a značné neurčitosti vývoje migrační složky.

Prognóza UK 2014:

varianta demografické prognózy	počet obyvatel Prahy v roce 2050	rozdíl počtu obyvatel oproti roku 2014
nízká	1.244.000	-5.298
střední	1.487.000	+230.690
vysoká	1.688.000	+430.812

Prognóza IPR 2020

V roce 2020 demografové z IPR Praha vytvořili novou demografickou prognózu, které byla podkladem pro ÚAP 2020. Demografické prognózy se na IPR zpracovávají především pro účely analýz veřejné

vybavenosti a dopravního modelu klasickou kohortně-komponentní metodou, která spočívá v segmentaci jednoletých věkových kategorií populace, jejich následné vystavení demografickým procesům (narození, úmrtí, přistěhování, vystěhování) a jejich každoroční posun do vyšší věkové kategorie. Prognóza se zpracovává za jednoleté věkové skupiny, odděleně za muže a ženy a její horizont je dán aktuální poptávkou, většinou jde o roky 2030, 2040, 2050 či 2070. Pro účely Metropolitního plánu byl vybrán rok 2050.

Výchozím stavem prognózy jsou počty obyvatel podle pohlaví a jednotek věku k 31. 12. daného roku z oficiálních dat Českého statistického úřadu. Jde o data z průběžné evidence obyvatel, jejichž dostupnost je za základní sídelní jednotky.

Pro demografické prognózování je klíčový odhad parametrů.

Populační vývoj v území je určován porodností, úmrtností a migrací obyvatel, pro prognózování je potřeba odhadnout hodnoty těchto parametrů. Obecně se očekává postupný mírný růst úhrnné plodnosti (vychází se z průměru dané městské části za posledních 5 let), nárůst naděje dožití (vychází se z celopražských úmrtnostních tabulek). Nejhůře se odhaduje budoucí vývoj počtu přistěhovaných a vystěhovaných (věková struktura migrantů vychází z průměru dané městské části za posledních 5 let), přičemž migrace je z hlediska populačního vývoje na lokální úrovni klíčová.

Prognóza IPR 2020:

varianta demografické prognózy	počet obyvatel Prahy v roce 2050	rozdíl počtu obyvatel oproti roku 2019
střední	1.569.010	+244.733

Prognóza UK 2020

V roce 2020 také vznikla prognóza na Univerzitě Karlově, která jednoznačně očekává nárůst počtu obyvatel. Tato prognóza slouží jako další reference pro odhad budoucího vývoje města. Jedná se o Prognózu vývoje počtu a věkové struktury obyvatelstva hlavního města Prahy na období 2020–2050 [BURCIN, Boris, Tomáš KUČERA a Jan KURANDA. *Prognóza vývoje počtu a věkové struktury obyvatelstva hlavního města Prahy na období 2020–2050: Východiska, předpoklady a základní výsledky prognózy*. Praha: Univerzita Karlova, 2020]. Studie obsahuje tři varianty budoucího vývoje. Střední varianta ukazuje nejpravděpodobnější směřování budoucího vývoje. Nízká a vysoká varianta představují realistické rámce při tvorbě předpokladu budoucího stavu. Rozdíl 451.000 obyvatel mezi nízkou a vysokou variantou opět ukazuje na obdobnou neurčitost odhadu budoucího vývoje jako u prognózy z roku 2014.

Prognóza UK 2020:

varianta demografické prognózy	počet obyvatel Prahy v roce 2050	rozdíl počtu obyvatel oproti roku 2019
nízká	1.492.000	+160.000
střední	1.735.000	+410.000
vysoká	1.943.000	+618.000

Prognóza IPR 2025

V roce 2025 demografové z IPR Praha vytvořili aktuální demografickou prognózu, která je nejnovějším použitým podkladem. Tato prognóza pro MPP navazuje na obecně zpracovanou Prognózu obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2040—2050 vytvořenou stejným týmem stejnou metodikou, která je v tomto dokumentu podrobně popsána: [BRABEC, Tomáš; DVOŘÁKOVÁ, Nina a HAVLOVÁ, Zdeňka. 2/ Úvod a obyvatelstvo. In: *Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024–2050*. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2025]

Prognóza je zpracována klasickou kohortně-komponentní metodou, která spočívá v segmentaci jednoletých věkových kategorií populace, jejich následné vystavení demografickým procesům (narození, úmrtí, přistěhování, vystěhování) a jejich každoroční posun do vyšší věkové kategorie. Tato prognóza vychází z počtu obyvatel v roce 2023 (1.384.732 obyvatel) a pracuje s následujícími variantami. Základem je populační prognóza (v Prognóze obyvatel a veřejné vybavenosti je označena jako „PROG“), což je realistický odhad budoucího vývoje, tedy nejpravděpodobnější budoucí vývoj území. Dle této varianty vzroste počet obyvatel do roku 2050 o 292.582 obyvatel.

Následují další ilustrativní varianty projekce: první variantou je projekce maxima budoucího zastavění (MAX+), což je model situace, kdy bude docházet k významné nové rezidenční výstavbě a dojde k zastavění celkové odhadované kapacity dle tehdy platného územního plánu včetně jeho tehdy pořizovaných změn. Dle této varianty vzroste počet obyvatel do roku 2050 o 510.615 obyvatel. Vzhledem k tomu, že v Metropolitním plánu jsou zohledněné kapacity předchozího plánu případně i některé návrhy pořizovaných změn předchozího plánu je tato varianta významným podkladem pro stanovení kapacit Metropolitního plánu.

Druhou variantou je projekce poloviny zastavění (MID), což je model situace, kdy bude docházet k omezené nové rezidenční výstavbě a dojde k zastavění poloviny odhadované kapacity tehdy platného územního plánu. Dle této varianty vzroste počet obyvatel do roku 2050 o 133.885 obyvatel. Třetí variantou je projekce nulové migrace (NUL), což je model situace bez přistěhovaných a vystěhovaných, kde vývoj ovlivní pouze přirozený přírůstek. V tomto případě by počet obyvatel do roku 2050 klesl o 99.495. Tato varianta je korektní součástí této prognózy. Aktuální vývoj Prahy však nenasvědčuje

tomu, že by byl budoucí vývoj Prahy ovlivněn pouze přirozeným přírůstkem obyvatel.

Rozdíl mezi extrémními variantami je 610.110 obyvatel, což navazuje na odchylky i v předchozích prognózách.

Prognóza IPR 2025:

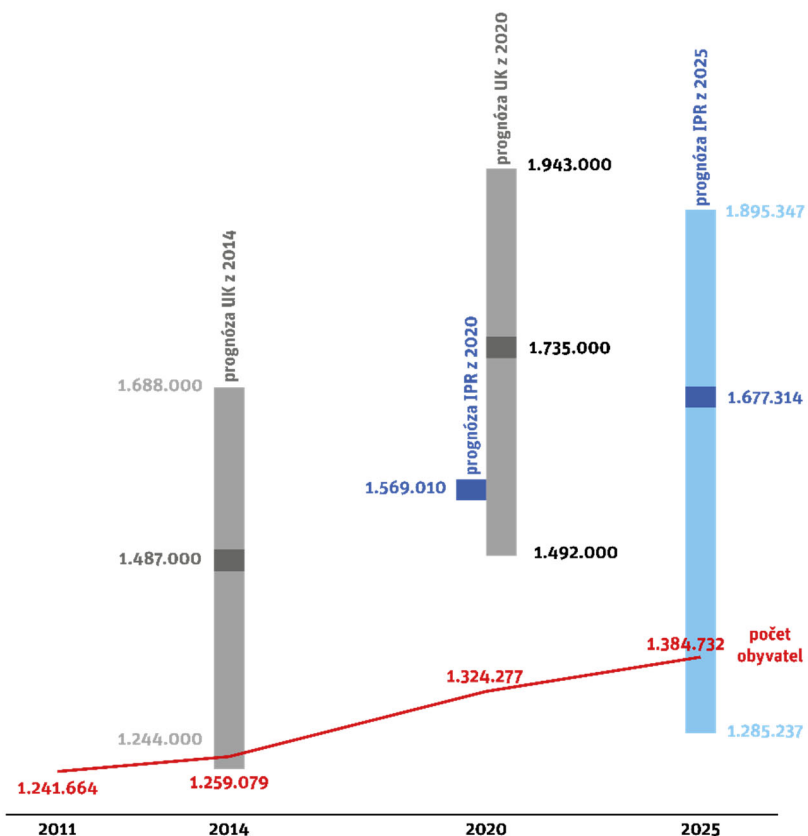
varianta demografické prognózy	počet obyvatel Prahy v roce 2050	rozdíl počtu obyvatel oproti roku 2023
populační prognóza (PROG)	1.677.314	+292.582
projekce maxima budoucího zastavění (MAX+)	1.895.347	+510.615
projekce poloviny zastavění (MID)	1.518.617	+133.885
projekce nulové migrace (NUL)	1.285.237	-99.495

Souhrn prognóz

Všechny uvedené prognózy směřují shodně k roku 2050. Během zpracování Metropolitního plánu se počet obyvatel i samotné prognózy vyvíjely. Počet obyvatel Prahy neustále roste v posledních více než sto letech, což je trend, který byl krátce narušen pouze v 90. letech, kdy došlo k poklesu. Sčítání v roce 2011 potvrdilo, že se Praha vrátila k růstu a překonala předchozí maximum. Od té doby počet obyvatel dál stoupá a na to průběžně zpracované prognózy reagují a oproti první zpracované prognóze (z roku 2014) předpokládají vyšší počet obyvatel v cílovém roce 2050. Například vysoká varianta z roku 2014 již je téměř shodná se střední variantou z roku 2025. Všechny zpracované prognózy očekávají v naprosté většině variant nemalý nárůst počtu obyvatel Prahy, a tedy i pokračování stoupajícího trendu počtu obyvatel v metropoli. Metropolitní plán v návaznosti na uvedené skutečnosti připravuje podmínky pro pokrytí potřeb budoucích obyvatel tím, že vymezuje primárně transformační a rozvojové plochy, v nichž může vzniknout bydlení i pracovní příležitosti.

	UK 2014	IPR 2020	UK 2020	IPR 2025
počet obyvatel k datu zpracování prognózy	1.259.079	1.324.277		1.384.732
nízká varianta prognózy (NUL)	1.244.000	—	1.492.000	1.285.237
střední varianta prognózy (PROG)	1.487.000	1.569.010	1.735.000	1.677.314
vysoká varianta prognózy (MAX+)	1.688.000	—	1.943.000	1.895.347

Schéma vývoje prognóz a skutečného počtu obyvatel Prahy:



V rámci uvedených prognóz se však uvádí pouze počet trvale bydlících obyvatel. Dle dat mobilních operátorů uvedených v ÚS PMR však v Praze žije přibližně o 365 tisíc osob víc. V Praze přebývá víc osob prakticky ve všech městských částech, výjimečně až dvojnásobek. Lze předpokládat, že důvodem budou studenti vysokých škol, cizinci s českým mobilním operátorem ale s mimopražským bydlištěm (studie nezohledňovala zahraniční návštěvníky) a osoby žijící v nájmu nebo jiné nemovitosti, kam si nepřesunuli trvalé bydliště.

Demografická prognóza jednotlivých městských částí je uvedena v krycích listech odůvodnění jednotlivých lokalit. Hodnoty vychází ze střední varianty prognózy UK 2020 (výše uvedený nárůst počtu obyvatel Prahy na 1.735.000). Tito předpokládaní obyvatelé jsou rozděleni do jednotlivých městských částí podle poměru kapacit transformačních a rozvojových ploch Metropolitního plánu vůči jednotlivým městským částem. Tento postup propojuje lokalizovanou kapacitu Metropolitního plánu s výsledným počtem obyvatel dle prognózy. Vzhledem k tomuto postupu jsou hodnoty v jednotlivých krycích listech zaokrouhleny.

10. 1. 3. Bilanční výpočty Metropolitního plánu

Bilance na území Prahy

Při zpracování Metropolitního plánu byl připraven speciální bilanční model. Bilancování hrubých podlažních ploch, bydlících a pracujících v jednotlivých lokalitách i v celé Praze je plně automaticky generováno a vychází z regulativů konkrétních transformačních a rozvojových ploch, rozvahy nárůstu počtu obyvatel ve stabilizovaných plochách, dále z podílu bydlení a práce a standardů bydlení a práce. Viz odůvodnění k článku 164 v kapitole 9. odůvodnění.

Bilancování není jenom konečnou fází procesu návrhu, ale stává se jeho nedílnou průběžnou součástí. Regulace jednotlivých transformačních a rozvojových ploch byla na základě modelu průběžně upravována a zpřesňována. Výsledkem tohoto modelu je nárůst kapacity obyvatelstva Prahy o 674.680, nárůst kapacity pracujících o hodnotu 535.020 a nárůst výměry hrubých podlažních ploch přibližně o 63.000.000 m².

Bilancování ve vztahu k metropolitnímu regionu

Bilancování Metropolitního plánu má vztah i v rámci širších vztahů vzhledem k vazbě na Středočeský kraj. Do Prahy denně dojíždí až 2/3 ekonomicky aktivních obyvatel Středočeského kraje, hlavně z rozvojové oblasti OB1. Mimo tuto oblast je podíl dojíždějících Středočechů nižší. Ve vztahu k regionu je třeba se zabývat uspořádáním území, kapacitou dopravní infrastruktury a také dostatečným počtem navržených pracovních míst. Praha je centrem pracovních příležitostí, které vedou k stávající každodenní dojíždě. Lze předpokládat, že tato situace bude v obdobné míře pokračovat i v budoucnu.

Širší vztahy jsou samostatně popsány v kapitole 11 odůvodnění. Kapacita územních plánů okolních obcí a dojížděky byly převzaty z ÚS PMR, jedná se tedy o data z doby po sčítání 2021: z Prahy v pracovní den vyjíždí 80 tisíc bydlících a přijíždí 240 tisíc pracujících a studujících. V rozvojové oblasti OB1 žije 623 tisíc obyvatel. V celém Středočeském kraji žije 1.384.829 obyvatel.

Bilance pracovních míst

Dle ÚS PMR je v územních plánech obcí v rozvojové oblasti OB1 kapacita 165.000 nových obyvatel.

Z dat statistického úřadu dále vyplývá, že z tohoto počtu obyvatel je 53 % ekonomicky aktivních a z nich 2/3 dojíždí za prací do Prahy. Z toho vyplývá, že do Prahy bude za prací dojíždět 58.300 obyvatel oblasti OB1:

ekonomicky aktivní obyvatelé (53 %) = 87.450 ekonomicky aktivních obyvatel

obyvatelé dojíždějící do Prahy (2/3 ekonomicky aktivních) = 58.300 potřebných pracovních míst.

Dle ÚS PMR je v územních plánech obcí ve Středočeském kraji mimo rozvojovou oblast OB1 navržena kapacita přibližně 325.000 obyvatel. Z dat statistického úřadu dále vyplývá, že z tohoto počtu obyvatel je 55 % ekonomicky aktivních a z nich cca 40 % dojíždí za prací do Prahy. Z toho vyplývá, že do Prahy bude za prací dojíždět 69.000 obyvatel kraje mimo oblast OB1:

ekonomicky aktivní obyvatelé (53 %) = 172.000 ekonomicky aktivních obyvatel

obyvatelé dojíždějící do Prahy (40 % ekonomicky aktivních) = 69.000 potřebných pracovních míst.

Při maximálním využití kapacity Metropolitního plánu bude dle modelu v Praze nárůst +674.680 obyvatel. Ekonomicky aktivních (53 %) tedy bude 357.580.

Celková potřeba nových pracovních míst tedy činí celkem 484.880 (357.580 + 58.300 + 69.000). Metropolitní plán tak při počtu 535.020 pracovních míst vytváří určitou rezervu při využití 91 % nabízených pracovních míst. Tato rezerva pokryje případné budoucí změny na trhu práce, kterou mohou například vycházet ze změny standardu práce, což jsou aspekty mimo působnost MPP. Může jít o změny způsobené například vlivem home office (Jeho podíl v průběhu zpracování Metropolitního plánu spíše narůstal obzvláště vlivem pandemie koronaviru. Následně tento způsob práce některé firmy zachovaly, ale v některých firmách využívání tohoto nástroje naopak klesá). Vlivy umělé inteligence na trh práce a následnou podobu pracovišť také nelze přesně předvídat. Dalším vlivem může být větší tlak na víc pracovních příležitostí způsobený zvyšováním kvality příměstské dopravy a následným zájmem většího počtu Středočechů dojíždět za prací do Prahy. Zároveň tím Metropolitní plán zajišťuje kapacitu i po prognózovaném roce 2050.

Závěr bilancování

Metropolitní plán vymezuje transformační a rozvojové plochy tak, že počítá s nárůstem počtu obyvatel o 674.680 na 2.059.000 obyvatel. Tím se pokryjí střední (nejpravděpodobnější) varianty zmíněných prognóz: Dle UK 2014 bude v roce 2050 kapacita dle Metropolitního plánu naplněna na 72 %, dle prognózy IPR 2020 bude kapacita naplněna na 76 % a dle prognózy UK 2020 bude kapacita naplněna na 84 %. Dle nejnovější prognózy IPR 2025 bude kapacita Metropolitního plánu naplněna na 81 %. Nejvyšší hodnota z vysokých variant projekcí je uvedena v prognóze UK 2020 jako nárůst na 1.943.000 obyvatel, což je 94 % kapacity navržené v Metropolitním plánu. Tím je zajištěna kapacita i po prognózovaném roce 2050. Návrhový horizont Metropolitního plánu totiž není stanoven přesným letopočtem (viz článek 2 textové části MPP a odůvodnění k tomuto článku v kapitole 9 odůvodnění).

Pro navržený nárůst počtu obyvatel Metropolitní plán počítá s nárůstem pracujících o 535.020 na 1.501.000 pracujících.

S přihlédnutím k předpokládaným počtem nových obyvatel v Praze a počtem dojíždějících ze Středočeského kraje je tímto dostatečně

pokryta potřeba pracovních míst (vypočtená potřeba pracovních míst je 91 % potenciálu Metropolitního plánu).

10. 2. Vymezení zastavěného území a vyhodnocení jeho účelného využití

Metropolitní plán vymezil zastavěné území o rozloze 29.220 ha na základě postupu dle § 58 stavebního zákona. Podrobněji viz kapitola 9 odůvodnění k článku 6.

Jednou z tezí Metropolitního plánu je dostředný rozvoj se zaměřením na využití transformačních ploch blízko centra metropole. Z tohoto důvodu jsou prostřednictvím regulativů v Metropolitním plánu upřednostňovány transformační plochy před plochami rozvojovými. Regulativy navržené v Metropolitním plánu pro transformační plochy uvnitř města umožňují výstavbu soudobého obytného města s pestrou škálou využití a adekvátní kapacitou.

Metropolitní plán uvnitř zastavěného území definuje 2.479 ha zastavitelných transformačních ploch, jejichž rozloha tvoří 8,5 % rozlohy zastavěného území. Tyto plochy představují různě velké části města – od velkých území s potenciálem pro vznik nových čtvrtí, přes menší části stávajících čtvrtí až po malá nevyužívaná území svým charakterem blížícím se prolukám. Většinu z těchto ploch se nedaří již několik desítek let nově / znovu využít. Důvodem jsou nejenom složité majetkové vztahy, ekonomické vlivy, ale i komplikované podmínky plynoucí ze stávající / předchozí ÚPD (rigidně definované funkční využití ploch a jejich prostorové podhodnocení v předchozím územním plánu a z toho plynoucí snahy o jejich změny a úpravy, případně stavební uzávěry pořizované nezávislými procesy, které po dobu své platnosti mohou omezit možnosti nakládání s majetkem). Transformační plochy jsou vymezeny v rozsahu, který vychází z posouzení vhodných podmínek v koordinaci se záměrem zachování přiměřeného rozsahu stabilizovaného území. Metropolitní plán přebírá transformační plochy, které ÚAP podrobně analyzuje v rámci potenciálu území (viz ÚAP 2024: 4.1.1.1 Plochy potenciálu recyklace území). ÚAP neuvádí zastavitelnost a využití těchto ploch, pouze konstatuje vhodnost k transformaci. MPP uvedené plochy přebírá, ale v některých případech je vymezuje jako zastavitelnou transformaci a v jiných jako nestavební nebo nezastavitelnou s cílem zlepšení podmínek pro rekreaci. Obojí je individuálně stanoveno v Metropolitním plánu dle místních podmínek, dle požadavků dotčených orgánů a dle vyhodnocení připomínek a námitek v průběhu projednání MPP. Metropolitní plán nad rámec těchto ploch v ÚAP vymezuje další transformační plochy po zohlednění stavu území, místních podmínek a regulace v předchozím územním plánu (pro zachování právní kontinuity) a také v návaznosti na vyhodnocení připomínek a námitek. Tím MPP nad rámec ÚAP přidává další transformační plochy za účelem efektivnějšího využití již zastavěného území a zajištění další kapacity v území.

Vymezené transformační plochy však nedokážou pokrýt požadavky budoucího vývoje dle demografických prognóz. Metropolitní plán vymezuje 2.479 ha zastavitelných transformačních ploch a k nim přidává 2.468 ha zastavitelných rozvojových ploch. Až tyto plochy v souhrnu poskytnou dostatečné kapacity. Z výměry rozvojových ploch je zjevné, že bez jejich vymezení by kapacita pouze v zastavěném území nebyla dostatečná. V roce 2050 bude dle středních variant demografických prognóz vyčerpáno 72—84 % celé navržené kapacity Metropolitního plánu včetně transformační a rozvojových ploch. Zbytek je záměrná rezerva z důvodu obtížnosti plného využití a zároveň pro zajištění rezervy pro vývoj města. Maximální kapacita je obtížně naplnitelná z důvodu majetkoprávních poměrů a ekonomických vlivů (probíhající restituční řízení, investice, případně další úkony spojené s omezováním vlastnického práva k nemovitostem apod.) a územně technických podmínek (limity v území, právní předpisy a normy), případně kvůli nepřesnostem a nejasnostem predikcí (viz velké rozdíly mezi jednotlivými variantami demografických prognóz). Zároveň je zajištění dostatečných rezerv nutností pro každé město. V opačném případě hrozí nepřiměřený růst cen pozemků a z toho plynoucí negativní vlivy na rozvoj města. Díky plochám vymezeným v Metropolitním plánu se zvyšuje atraktivita bydlení v Praze, vzniká adekvátně kapacitní nabídka s přiměřeným zabíráním otevřené krajiny a zmenšují se suburbanizační tlaky směrem do Středočeského kraje. Viz kapitola 11 odůvodnění. Metropolitní plán vymezením těchto kapacit také vytváří prostor pro realizaci kapacit až po prognózovaném roce 2050. Návrhový horizont Metropolitního plánu totiž není stanoven letopočtem (viz článek 2 textové části).

10. 3. Vymezení zastavitelného území

Hranice zastavitelného území je základním regulativem Metropolitního plánu. Podrobněji viz kapitola 9 odůvodnění k článku 7. Zastavitelné území je v Metropolitním plánu vymezeno na základě zastavěného území (viz výše), formálních rozvojų, samot a rozvojových ploch.

Formální rozvoje

Kvůli korekci nesouladů mezi skutečným stavem území a postupem vymezení hranice zastavěného území definuje Metropolitní plán formální rozvoj městské přírody a formální rozvoj otevřené krajiny. Prostřednictvím nástroje formální rozvoj městské přírody Metropolitní plán přidává do zastavitelného území 13 ha. Nezastavitelnému území prostřednictvím formálního rozvoje otevřené krajiny Metropolitní plán „vrací“ 3.375 ha ve skutečnosti krajinných ploch. Zastavěné území upravené nástroji formálního rozvoje má plochu 25.858 ha. V takto vymezeném území (které výrazně lépe odráží stávající rozsah města) představují zastavitelné transformační plochy podíl 9,6 %. Formální rozvoj je definován v článku 8 textové části Metropolitního plánu.

Samoty

Samoty jsou součástí zastavěného území, ale nejsou zahrnuty do zastavitelného území a jsou definovány v článku 91 textové části Metropolitního plánu. Jejich výměra činí 271 ha, tedy necelé procento zastavěného území.

Viz grafická část / S 02 Schéma formálních rozvojų.

Rozvojové plochy

Metropolitní plán vymezuje rozvojové plochy na základě výše uvedené rozvahy, zároveň respektuje současný právní stav, a proto definuje zastavitelné území v návaznosti na vymezení zastavitelných ploch v předchozím územním plánu. Převzetí ploch v maximální možné míře zachovává právní jistotu a kontinuitu (vlastnického) práva v čase, a je tedy v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41).

Metropolitní plán v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání do otevřené krajiny. Metropolitní plán vymezuje rozvojové plochy, aby pokryly potřeby města, pro které není dostatečný potenciál uvnitř zastavěného území. Pro zvýšení kvality prostředí a efektivní fungování města musí být aktivace vnitřního potenciálu v rovnováze s plošným rozsahem města. Bude-li zastavitelné území příliš rozsáhlé, město na to může doplatit rozpadem a neudržitelnou nákladností svého provozu. Budou-li mantinely neadekvátně těsné či nevhodně zvolené, budou-li brzdit jeho vývoj, nebudou respektovány v čase a plán bude

zbytečný. Nesprávně vymezená hranice může dokonce vést k odlivu žádoucích aktivit za hranice města a vytváření nesourodých, avšak město Prahu zatěžujících exkláv území (suburbií). Cílem sebeomezení města je umožnění optimální intenzity osídlení. Ta je podmínkou naplnění potenciálu města i vytvoření podmínek pro potřebnou synergii všech složek města.

Metropolitní plán vymezuje 32 ha nezastavitelných rozvojových ploch, 249 ha nestavebních a 2.468 ha zastavitelných rozvojových ploch. Ze zastavitelných ploch je pouze 803 ha nad rámec předchozího územního plánu, ze kterého Metropolitní plán zároveň nepřebírá 1.253 ha zastavitelných ploch.

V souhrnu Metropolitní plán vymezuje:

	Rozloha (ha)
Zastavitelné území	28.273
Nezastavitelné území	21.344

viz příloha č. 1 kapitoly 10 odůvodnění / 10.01.01 Ilustrace vymezení zastavitelného území

Rozsah zastavitelného území v předchozím územním plánu a Metropolitním plánu byl odlišný. Při srovnání je třeba zohlednit, že oba územní plány vznikly v různém právním prostředí a jsou založeny na rozdílných metodikách ovlivněných tendencemi, aktuálním stavem poznání v oboru územního plánování a zároveň potřebami plynoucími z doby jejich vzniku. Předchozí územní plán byl zpracován dle zákona č. 50/1976 Sb. a Metropolitní plán je zpracován dle stavebního zákona. Odlišnostmi jsou způsoby vymezení zastavěného území, vyzarování ploch a prvků Metropolitního plánu s přesností na parcely katastru nemovitostí, odlišné principy prostorové regulace jednotlivých ploch, dále pojmání a váha limitů v území ve vztahu k prostorové regulaci a odlišný přístup k vymezení infrastruktury, který je v Metropolitním plánu překryvný. Metropolitní plán také vymezuje řadu rozvojových ploch, které byly předmětem pořizovaných změn předchozího územního plánu. Zásadní rozdíl je v nestavebních plochách, které v předchozím územním plánu nebylo možné jednoznačně zařadit do zastavitelného nebo nezastavitelného území. Například plochy parků (plochy ZP), které se z většiny překrývají se zastavitelným územím Metropolitního plánu a významově jsou podobné nestavebním plochám MPP, pokrývají 1.436 ha.

	Rozloha (ha)
Zastavitelné plochy v platném územním plánu	23.798
Zastavitelné území v Metropolitním plánu	28.273

10. 3. 1. Rozvojové plochy Metropolitního plánu nad rámec zastavitelných ploch dle předchozího územního plánu

Metropolitní plán vymezuje 2.468 ha zastavitelných rozvojových ploch. Z toho 1.665 ha (67,5 %) tvoří plochy vymezené jako zastavitelné již v předchozím územním plánu. Rozdíl mezi oběma územními plány je tedy 803 ha (32,5 % rozvojových ploch). Mezi nimi je však i 243 ha, které byly navrženy v předchozím územním plánu jako územní rezervy pro zastavitelné plochy. Také byla řada rozvojových ploch v Metropolitním plánu zároveň předmětem pořizovaných změn předchozího územního plánu. Rozdíl mezi oběma plány tvoří tyto části jednotlivých zastavitelných rozvojových ploch Metropolitního:

Plochy s regulací nestavebních ploch

Metropolitní plán v rámci regulace používá jiné nástroje než předchozí územní plán a v zastavitelných transformačních a rozvojových plochách navrhuje parky pomocí grafické značky (bodem) nebo parametricky. Celé území takových rozvojových ploch je pak sice navrženo jako zastavitelné, ale na základě zmíněné regulace v něm budou umístěny nestavební plochy. Tím se nahrazují některé nestavební plochy z předchozího územního plánu.

U regulace bodem se jedná o 7 ha rozvojových ploch, které tvoří 0,9 % ploch nad rámec předchozího územního plánu. U parametrické regulace se jedná o 35 ha, které tvoří 4,4 % rozdílu. Metropolitní plán tímto požaduje vznik parku v rámci rozvojové plochy, nicméně flexibilní nástroje regulace nepředjímají konkrétní řešení a uspořádání budoucí zástavby.

Plochy do 1 ha

Drobné rozvojové plochy s výměrou do 1 ha, které souhrnně pokrývají 93 ha, tedy 11,5 % rozdílu. Jedná se však pouze o malé plochy o průměrné výměře jednotlivých ploch kolem 0,1 ha. Tyto plochy jsou vymezeny jako drobné korekce hranice zastavitelného území, převážně v rámci přebírání celých zastavitelných ploch z předchozího územního plánu do zastavitelného území Metropolitního plánu. Cílem je konsolidace hranice zastavitelného území. Metropolitní plán tím do zastavitelných ploch přidává pásy nestavebních ploch předchozího plánu, které však do návrhu nepřebírá jako nestavební. Důvodem je zabránění nadměrnému předjímání konkrétního podrobnějšího řešení zástavby obzvláště v menších rozvojových plochách, v nichž by Metropolitní plán nevhodně fixoval požadavek na vymezení drobného parku. Metropolitní plán obecně preferuje vymezení kompaktních částí otevřené krajiny nebo městských parků, před přílišnou fragmentací území drobnými prvky na hraně zobrazitelnosti v rámci daného měřítka. Vzhledem k možné délce platnosti Metropolitního plánu (viz návrhový horizont v čl. 2 textové části) by bylo nevhodné fixovat konkrétní projekty a studie přesně, a proto jsou upřednostněna

flexibilnější řešení směřující k vymezení nestavebních a nezastavitelných ploch: kromě výše uvedených požadavků na parky v transformačních a rozvojových plochách, jsou v rámci celého města regulovány celé lokality, parky, otevřená krajina i jednotlivé plochy podrobnějšího strukturálního členění. Zastavitelné plochy předchozího územního plánu, které nebyly převzaty do Metropolitního plánu, jsou uvedeny v podkapitole 10.3.2.

Plochy s výměrou 1 až 2 ha se zábořem ZPF

Rozvojové plochy nad 1 ha jsou ve struktuře města významnější a výměrou již přesahují klasický pražský blok. Důvodem jejich vymezení v Metropolitním plánu je uspokojení bytových potřeb obyvatel v návaznosti na výše uvedené demografické prognózy. Malé plochy o výměře 1-2 ha, které jsou zároveň zábořem ZPF, jsou navíc jednotlivě odůvodněny v rámci zábořů ZPF v kapitole 14 odůvodnění, respektive v krycích listech odůvodnění daných lokalit. Výměra těchto ploch je 50 ha, tedy 6,2 % rozdílu.

Plochy s výměrou 1 až 2 ha bez záboru ZPF

Stejně jako v předchozí skupině se jedná o plochy s výměrou nad 1 ha. Tyto plochy však negenerují zábor ZPF, protože nejsou vymezeny v místech, kde se nachází půdní fond. Tím se vhodně využívají tyto části otevřené krajiny. Vzhledem k rozsahu půdního fondu v Praze však těchto míst není mnoho. Důvodem vymezení v Metropolitním plánu je uspokojení bytových potřeb obyvatel v návaznosti na výše uvedené demografické prognózy. Kromě tohoto souhrnného odůvodnění jsou zde tyto plochy navíc individuálně popsány a odůvodněny. Výměra těchto ploch je 15 ha, tedy 1,8 % rozdílu.

Plochy nad 2 ha

Jedná se o všechny zastavitelné rozvojové plochy s výměrou nad 2 ha. Jedná se o plochy, které jsou tak v souhrnu tak rozsáhlé, že z velké části pokryjí potřeby budoucích obyvatel Prahy. Vzhledem k tomuto významu jsou zde tyto plochy navíc individuálně popsány a odůvodněny. Těchto ploch je celkem vymezeno 603 ha, což tvoří 75,1 % rozdílu mezi oběma plány.

Části ploch, které vedou k předpokládanému záboru ZPF, jsou individuálně odůvodněny v krycích listech odůvodnění jednotlivých lokalit (viz také kapitola 14 odůvodnění).

Individuální odůvodnění souborů ploch s výměrou 1 až 2 ha bez záboru ZPF a ploch nad 2 ha:

1 / Část skupiny ploch [417/604/1312], součást lokality Letiště Václava Havla:

Do Metropolitního plánu byla v souladu s nadřazenými dokumentacemi (PÚR, ZÚR) zařazena plocha pro paralelní dráhu Letiště Václava Havla Praha. Jedná se o převzetí záměru

z nadřazené dokumentace a upřesnění vymezení v Metropolitním plánu. Letiště a jeho rozvoj je zároveň metropolitní prioritou. Metropolitní plán vymezuje produkční rozvojovou plochu vycházející z územní rezervy předchozího územního plánu, kterou rozšiřuje až k Pražskému okruhu. Po vybudování Pražského okruhu by byla zbytková plocha mezi letištěm a okruhem obtížně zemědělsky obhospodařovatelná a zároveň by došlo k nadměrné fragmentaci krajiny. V předchozího územním plánu byla plocha kromě územní rezervy pro dopravní infrastrukturu vymezena jako izolační zeleň a plochy louky a pastviny. Produkční plochy umožní další rozvoj prioritního letiště, kterému nabízí velký potenciál. Limity související s provozem letiště ovlivní výstavbu v této ploše, budou však součástí následného podrobnějšího řízení.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj, který navazuje na vymezenou rozvojovou plochu, určenou pro doplnění ploch stávající struktury s návazností na rozvoj Letiště Václava Havla Praha. Přes část zastavitelné plochy je vymezena specifická oblast Ruzyně, která patří mezi oblasti zasažené provozem letišť. Plocha je vymezena v krajině Hostivické tabule a respektuje její cílovou kvalitu zemědělské krajiny s areálem Letiště Václava Havla Praha.

2 / Část skupiny ploch [417/604/1311], součást lokality Letiště Václava Havla:

Plocha navazuje na stávající areál letiště a v rámci svého využití umožňuje vznik areálu, který bude rozvíjet letiště a bude využívat dobrou dopravní návaznost na leteckou, železniční a silniční dopravu. Letiště a jeho rozvoj je zároveň metropolitní prioritou. Plocha souvisí se záměrem zrušit dráhu pro vzlety a přistávání po realizaci a zprovoznění nové paralelní dráhy. V předchozím územním plánu jsou tyto plochy vymezeny jako územní rezerva pro zvláštní komplexy občanského využití – ostatní. Metropolitní plán tyto plochy vymezuje jako návrhové s produkčním využitím. S přihlédnutím k cenné zemědělské půdě na jihu jsou plochy menší než územní rezervy v předchozím územním plánu. Vymezením plochy dochází k stanovení jednoznačné hranice zastavitelného území a otevřené krajiny.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj, který navazuje na vymezenou transformační plochu a vede k rozšíření sídla v Přípraží. Vymezením plochy však nedochází k srůstání sídel. Přes část zastavitelné plochy prochází specifická oblast Ruzyně, která patří mezi oblasti zasažené provozem letišť. Plocha je vymezena v krajině Hostivické tabule a respektuje její cílovou kvalitu zemědělské krajiny s areálem Letiště Václava Havla Praha.

3 / Plocha 414/606/5653, součást lokality Uhelné sklady:

Plocha rozšiřuje lokalitu Uhelné sklady a zároveň navazuje na obdobnou zástavbu na území Středočeského kraje. Tím vzniká ucelená oblast s produkčním využitím, která je dobře napojena na komunikační síť. Zároveň se jedná o plochu, která je v dobré vzdálenosti od letiště. Plocha je v předchozím územním plánu vymezena jako rezerva právě pro výrobu, skladování a distribuci, a proto tuto plochu Metropolitní plán vymezuje s produkčním využitím pro účelnost využití území a zamezení fragmentace krajiny, v rámci které by vznikla hůře přístupná a obhospodařovatelná enkláva otevřené krajiny. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj, který navazuje na vymezenou rozvojovou plochu, určenou pro doplnění ploch stávající struktury s návazností na rozvoj Letiště Václava Havla Praha. Návrh plochy jednoznačně stanovuje hranici zastavitelného území. Plocha je vymezena v krajině Hostivické tabule a respektuje její cílovou kvalitu zemědělské krajiny s areálem Letiště Václava Havla Praha.

4 / Část ploch 414/608/5706 a 414/608/5329 a 414/712/5090, součást lokalit Depo Zličín a Zličín Metropole:

Plochy s produkčním využitím kolem Rozvadovské spojky, která doplňuje sousední plochy a vytváří ucelenou hranici zastavitelného území mezi lokalitami Depo Zličín / Zličín Metropole a Třebonice / Západní Město. V předchozím územním plánu bezdůvodně vymezená plocha izolační zeleně mezi dálnicí a depem nemá opodstatnění, proto na jejím místě Metropolitní plán vymezuje zastavitelnou plochu. Plocha je součástí větší rozvojové produkční plochy. Vymezením dojde k vytvoření uceleného území bez zbytkových ploch. Plochy jsou dobře dopravně napojené a přispějí k zajištění účelného využití v této oblasti.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro produkční využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu a respektuje cílovou kvalitu historické městské krajiny.

5 / Části ploch 414/183/5728 a 414/183/5731 a 414/183/5729, součást lokality Jihozápadní Město:

Jedná se o pásy rozvojových ploch s obytným využitím. Plochy navazují na navrženou zástavbu Jihozápadního města. Tento záměr je vymezen i v předchozím územním plánu. V něm je však podél Jeremiášovy vymezena plocha izolační zeleně. Metropolitní plán tyto zbytkové plochy nevymezuje, aby zbytečně neplýtval zastavitelným územím a v této oblasti vymezuje rozvojovou plochu, která rozšiřuje sousední plochu s obytným využitím. Řešení limitů vyplývajících z existence zmíněné komunikace a řešení vazby na vedení sítí technické infrastruktury v daném území jsou součástí následných

řízení a jejich podobu nelze předjímat v měřítku územního plánu. Vymezení zastavitelných ploch je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny. Plochy se nachází v rozvojové ploše Západní Město, určené pro rozvoj plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti místního i celoměstského významu a potřebných pracovních příležitostí.

6 / Plochy 414/248/5163 a 414/248/5777, součást lokality Řeporyje: Jedná se o dvě plochy s obytným využitím, východní je navíc určena pro občanskou vybavenost se strukturou areálů vybavenosti. Plocha je v předchozím územním plánu vymezena jako rezerva pro veřejnou vybavenost a obytné využití. Proto Metropolitní plán vymezuje plochu s obytným využitím a občanskou vybavenost.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města.

7 / Část plochy 414/184/5365, součást lokality Pražská čtvrť: Jedná se o drobné plochy, které jsou součástí širšího rozvojového území. Plochy jsou v předchozím územním plánu vymezeny jako plochy zeleně (parky a zeleň městská a krajinná). Důvodem vymezení je úprava hranice zastavitelného území oproti předchozímu územnímu plánu dle aktuálních podkladů. Dalším důvodem je začlenění nestavebních ploch platného územního plánu do zastavitelného území, aby byla v Metropolitním plánu zajištěna flexibilita podrobnějšího řešení bez předjímání konkrétní budoucí podoby.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel v Přípraží. Výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a podílí se na vzniku města krátkých vzdáleností a je napojená na spolehlivou veřejnou dopravu. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města. Záměr je součástí rozvojové plochy Barrandov – Slivenec, kde se předpokládá výstavba plnohodnotné

obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí navazujících na Pražský okruh a ulici k Barrandovu.

8 / Plocha 414/220/5232, součást lokality Staré Butovice:

Rekreační rozvojová plocha s rekreační vybaveností. V předchozím územním plánu je vymezena plocha sportu a oddechu SO6 (částečně urbanizovaná rekreační plocha určená pro naučné a poznávací aktivity). Plocha je nyní využívána jako Záchranná stanice zvířat. Metropolitní plán vymezuje plochu s rekreačním využitím a rekreační vybavenost, což umožní zachování areálu a jeho případný rozvoj pro obdobný účel. V obou plánech je plocha vymezena za stejným účelem, liší se metodicky odlišný přístup k zastavitelnosti tohoto využití. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro rekreační využití. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a respektuje cílovou kvalitu historické městské krajiny.

9 / Části ploch 414/616/5307 a 414/252/5361, na hranicích lokalit Krůtárna u Slivence a Slivenec:

Plochy se nachází podél ulice K Barrandovu a navazují na zastavitelné plochy vymezené v předchozím územním plánu mezi Slivencem a Holyní, které Metropolitní plán přebírá. Plochy pro nový rozvoj byly v předchozím územním plánu vymezeny jako izolační zeleň nebo jako rezerva pro plochu nerušící výroby. Navržením nových ploch vzniká ucelená hranice města bez nadměrné fragmentace krajiny a zároveň je možné využít plochy podél stávající silnice. Případné řešení limitu vedení technické infrastruktury bude součástí následných řízení a nelze jej předjímat v měřítku územního plánu. Plochy se nacházejí na kraji města v dobré návaznosti na komunikační síť a tramvajovou trať. Dojde k využití potenciálu investic města do infrastruktury a rozvoji produkce na okraji zástavby. Zároveň dochází k výrazné redukci ploch územních rezerv z předchozího územního plánu.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro produkční využití. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávající zástavby, která bude navazovat na stávající strukturu sídla. Vymezením nedojde ke srůstání sídel. Plocha je vymezena v krajině Třebotovské plošiny a návrh respektuje charakter krajiny i její stanovenou cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny. Zároveň se plocha nachází v rozvojové ploše ZÚR, kde se předpokládá rozvoj plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí navazujících na Pražský okruh a ulici K Barrandovu.

10 / Plocha 414/256/5088, součásti lokality Lochkov:

Vymezená plocha je v předchozím územním plánu vymezena částečně jako nezastavitelná a částečně jako rezerva pro obytné

využití. Plocha je nyní využívána jako pole. Obdobného záměru se týkaly pořizované změny Z3348 a Z3522 předchozího územního plánu. Záměr je prověřen studií, která prověřila rozsah ploch a umožňuje přiměřený rozvoj městské části (Urbanistická studie Lochkov, UNIT architekti, III/2021).

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel, nová zástavba bude navazovat na stávající strukturu sídla. Plocha je vymezena v krajině Třebotovské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny a nemá vliv na její ekologickou stabilitu ani hodnotu přírodního parku. Zástavba nebude pohledově exponovaná a nesousedí s v krajině dominantním Pražským okruhem ani vedeními elektrické energie.

11 / Část skupiny ploch [417/147/1216], součást lokality Radotín: Jedná se o plochu s rekreačním využitím, která je součástí areálu stávající rekreace a navržené transformační rekreační plochy. Metropolitní plán zohledňuje Krajinářskou studii Příměstský park Soutok (Norma architekti, 2024). V celé oblasti Soutoku je nedostatek zastavitelných ploch pro rekreační využití, které mohou sloužit pro obsluhu příměstského parku i pro další rekreační využití. Zastavitelné plochy jsou logicky vymezeny v návaznosti na stávající strukturu. Plocha je v předchozím územním plánu vymezena jako vodní plocha, plocha oddechu s izolační zelení a loukou. To vycházelo z již neaktuální představy o využití tohoto území, která byla nahrazena komplexní transformací oblasti Soutoku. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj určený pro rekreační využití doplňující stávající struktury areálu vybavenosti. Zastavitelná plocha je vymezena v krajině nivy Berounky a respektuje její cílovou kvalitu. V daném území jsou vymezeny specifické oblasti Soutok Vltavy a Berounky a Údolní niva Vltavy a Berounky. Navržená plocha rozvíjí rekreační potenciál území, který má význam pro celou Prahu. Vymezením plochy nedochází k srůstání sídel.

12 / Části ploch 414/633/5457 a 414/633/5708, součást lokality Lipence rozvoj: Jedná se o plochu v návaznosti na navržené produkční plochy, které Metropolitní plán přebírá z předchozího územního plánu. Nově vymezená zastavitelná část je vymezena pro dotvoření celku, což umožní její lepší využitelnost a omezení fragmentace krajiny. Většina této části plochy je v předchozím územním plánu vymezena jako zeleň městská a krajinná, ve většina z ní je navíc trasováno elektrické vedení a související ochranné pásmo, které se nachází u východního okraje lokality. Elektrické vedení není v rozporu s vymezením zastavitelné plochy. Vliv tohoto limitu bude součástí následných řízení

a nelze jej předjímat v měřítku územního plánu. V severní části plochy také Metropolitní plán navrhuje transformační stanici, která je významným prvkem elektrické sítě v jihozápadní části Prahy. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj produkční plochy. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávající struktury areálu produkce a nedochází ke srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině povltavských lesů a respektuje její stanovenou cílovou kvalitu.

13 / Části ploch 414/149/5802, 414/149/5197, skupiny [417/149/1213] a 414/149/5172, součást lokality Komořany:

Plochy navazují na stávající zástavbu. Plochy na severovýchodě Komořan byly v předchozím územním plánu vymezeny jako zeleň městská a krajinná, ale jsou dlouhodobě využívány v návaznosti na sousední továrnu. Plocha 414/149/5172 byla v předchozím územním plánu plochou louky a pastviny a její vymezení vytváří ucelenou hranici zastavitelného území v návaznosti na stávající strukturu.

Plochy jsou prověřeny Územní studií Komořany, která se věnuje komplexnímu vývoji Komořan. Nové rozvojové plochy spolu s transformací v centrální část umožní adekvátní rozvoj Komořan. Ten je navíc podpořen návrhem nové tramvajové trati. Ve stejném místě byly pořizovány změny předchozího územního plánu vycházející ze zmíněné studie.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávající zástavby a rozšíření sídla v Přípraží. Vymezením nedochází ke srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině povltavských lesů a respektuje její stanovenou cílovou kvalitu.

14 / Části plochy 414/393/5013, součást lokality Závist:

Jedná se o obytnou plochu, která navazuje na obytné plochy již vymezené v předchozím územním plánu. V daném místě byly v předchozím územním plánu vymezeny plochy zahrádkové osady a louky a pastviny. Obdobnou rozvojovou plochu navrhovala pořizovaná změna předchozího územního plánu. Plocha patří mezi ty podmíněné plánovací smlouvou.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj v souladu se zpracovanými demografickými analýzami.

Zastavitelná plocha je vymezená v krajině povltavských lesů.

Navržená plocha respektuje cílovou kvalitu krajiny jako příměstské krajiny lesnatých svahů údolí Vltavy s menšími sídly a rekreační zástavbou. Navržená plocha se nenachází na plochách po těžbě nerostných surovin a nijak nebrání rekultivačním zásahům v krajině. Oblast bude lépe dopravně napojena po vybudování Nové

Komořanské včetně napojení na Pražský okruh. Tato křižovatka je vymezena v ZÚR.

15 / Část plochy 414/378/5776 a část skupiny [417/378/1282], součást lokality Újezd nad Lesy:

Jedná se o plochy s rekreační a občanskou vybaveností na jihu lokality, které navazují na stávající strukturu a zajistí vybavenost pro městskou část. V předchozím územním plánu byla vymezena plocha oddechu SO1, 3, 4 a plocha orné půdy. Metropolitní plán navazuje na plochy sportu předchozího územního plánu, které rozšiřuje a spolu s navrženou občanskou vybaveností tím zajistí vybavenost pro obyvatele sídla.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro vybavenost.

Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel a nová zástavba bude navazovat na stávající strukturu sídla. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Úvalské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

16 / Plocha 414/280/5705, součást lokality Běchovice I.:

Jedná se o produkční plochu vymezenou u navržené křižovatky komunikace I/12 s komunikačním propojením k Českobrodské. Plocha využije synergie umístění v návaznosti na silnici I. třídy a napojení do Běchovic. V návaznosti na celostátní prioritu 23 je v navržené ploše možné umístit odpočívku. V předchozím územním plánu byly vymezeny plochy izolační zeleně, lesních porostů a již překonaného trasování křižovatky (plocha S1). Lesy se však v místě nenachází, plocha je aktuálně využívána jako pole.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný a přiměřený rozvoj. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Úvalské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel.

17 / Část skupin ploch [417/196/1330] a [417/196/1233], součást lokality Xaverov:

Jedná se o obytnou a rekreační skupinu rozvojových ploch, které navazují na stávající strukturu. V předchozím územním plánu byly vymezeny plochy oddechu SO1,5, které jsou v Metropolitním plánu částečně překlopeny také do rekreačních ploch, u kterých je jednoznačně definována zastavitelnost. Rekreační plochy vyřeší deficit ploch pro rekreaci v oblasti. Obytná plocha navazuje na sousední stabilizované a transformované plochy.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla určený pro rekreační a obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením

zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel a plocha navazuje na stávající strukturu sídla. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Čakovické tabule a respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

18 / Části ploch 414/264/5310 a [417/264/1326], součást lokality Písnice:

Plocha navazuje na stávající strukturu Písnice. V předchozím územním plánu je vymezena jako územní rezerva pro plochu všeobecně smíšenou a pruh přírodní, městské a krajinné zeleně, ve kterém je veden ÚSES. Metropolitní plán rezervu překlápí do návrhu obytné plochy. Z důvodu nového trasování ÚSES je možné rozšířit zastavitelnou plochou, vytvořit ucelenou lokalitu a neoddělovat jednotlivé části tak, jak to bylo vymezeno v předchozím územním plánu. Široké území je prověřeno Územní studií Okolí budoucí stanice metra D a krajinné rozhraní Písnice, která jasně definuje přiměřený rozvoj a hranice zastavitelného území lokalit Písnice a Sídliště Písnice. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávajícího sídla a nedochází ke srůstání sídel. Vymezená plocha využije dopravní infrastrukturu v rámci navržené trasy metra D.

Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Uhříněveské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a nemá vliv na její ekologickou stabilitu ani na hodnotu přírodního parku.

19/ Části ploch 414/264/5004 a 414/264/5347, součást lokality Písnice:

Jedná se o obytné plochy, které umožní rozvoj Písnice směrem k navržené stanici metra. V předchozím územním plánu byly tyto plochy z většiny vymezeny jako územní rezervy pro obytné využití, v části byly vymezeny plochy rezerv izolační zeleně a parků. Rozvoj je vymezen na základě požadavku městské části i z hlediska smysluplného využití ploch v návaznosti na plánovanou stanici metra a související dopravní terminál a zástavbu v lokalitě Na Kálku. Nové plochy doplní stávající strukturu lokality, a proto je navržena vesnická struktura. Tím Metropolitní plán jasně odlišuje charakter v lokalitách Písnice a Na Kálku. Jižní větší plocha je vymezena s parametrickou regulací občanské vybavenosti a parků, aby byla vybavenost zajištěna i bez přímého konkrétního vymezení v Metropolitním plánu. Pro budoucí potřeby je v jižní části vymezen hřbitov.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Uhříněveské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského

významu a nemá vliv na její ekologickou stabilitu ani na hodnotu přírodního parku. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel.

20 / Část skupiny ploch [417/192/1288], součást lokality Na Kálku: Obytná plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území v lokalitě Na Kálku s obytným a produkčním využitím, které umožní rozvoj v návaznosti na novou stanici metra a související dopravní terminál. Území je podrobně prověřeno Územní studií Depo Písnice. V rámci něj je v Metropolitním plánu navržena adekvátně kapacitní zástavba, čímž vznikne vhodný uzel a dojde k využití potenciálu navržených dopravních staveb. V předchozím územním plánu se jedná o plochy izolační zeleně, zeleně městské a krajinné a plochy sadů, zahrad a vinic. Vymezení těchto ploch však souvisí převážně s vymezeným záplavovým územím a limity technické infrastruktury, ne s přírodní hodnotou území. Severovýchodní plocha je nyní využívána v návaznosti na existující produkční areál. Metropolitní plán plochu přidává do zastavitelného území a řešení limitu záplav bude součástí následných řízení. Pás izolační zeleně mezi dopravní infrastrukturou (určenou pro veřejnou dopravu) a plochou nerušící výroby v předchozím územním plánu nelze považovat za účelné využití území definovatelné v měřítku územního plánu. Metropolitní plán navrhuje požadavky na parky a občanskou vybavenost parametricky, aby nepředjímal konkrétní podrobnější řešení. Vymezení ploch vytvoří ucelenou hranici lokality a vymezí dostatek ploch potenciálu kolem navrženého dopravního uzlu. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami a produkčními plochami v místě dopravních staveb. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Uhřetěveské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a nemá vliv na její ekologickou stabilitu. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel.

21 / Část plochy 414/620/5214, součást lokality Rozvodna Chodov: Jedná se o produkční rozvojovou plochu, která navazuje na stávající rozvodnu. Návrh v Metropolitním plánu rozvíjí produkční využití v místě vhodného dopravního napojení na stávající komunikace Na Jelenách v blízkosti ke křižovatce s Brněnskou. V předchozím územním plánu se jedná o plochu izolační zeleně. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla určený pro produkční zástavbu. Plocha navazuje na stávající strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu a nevede ke srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Uhřetěveské plošiny a respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

22 / Části ploch 414/408/5144, 414/408/5811, součást lokality Nad Šeberákem; a části plochy 414/690/5019, součást lokality Koleje Jižní Město:

Plochy se nachází na hranici mezi rodinnými domy a vysokoškolskými kolejemi a jsou nyní pokryté nízkou vegetací. Obytná plocha 414/408/5144 uzavírá lokalitu Nad Šeberákem. Jedná se o menší rozvojovou plochu v úzkém pruhu, která pouze doplňuje stávající strukturu. V předchozím územním plánu byla plocha vymezena jako zeleň městská a krajinná a částečně také jako územní rezerva pro obytné využití. Metropolitní plán vymezuje rozvojovou plochu v přiměřené míře pro rozvoj lokality a účelné využití stávající struktury. Ostatní uvedené plochy jsou určeny pro rekreační využití, respektive občanskou vybavenost. Plochy umožní rozvoj již stávajících sportovišť v lokalitě, které spolu s plochou občanské vybavenosti rozšíří kapacity vybavenosti v lokalitě. Plocha byla v předchozím územním plánu vymezena jako územní rezerva pro sport a rekreaci. Metropolitní plán tedy prakticky překlápí rezervu do návrhu. Uvedené plochy vzájemně vytváří hranici mezi lokalitami a zároveň tvoří ucelenou hranici zastavitelného území a omezují fragmentaci krajiny.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro vybavenost. Plochy navazují na stávající městskou strukturu a respektují cílovou kvalitu historické městské krajiny. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří vyvážené podmínky pro posílení vybavenosti města a podílí se na jeho udržitelném rozvoji.

23 / Části ploch 414/683/5136, 414/683/5585, 414/683/5446 a 414/185/5359, součást lokalit Chodov sport a Chodovec:

Plochy v lokalitě Chodov sport navazují na sídliště a v rámci lokality vytváří dostatek rekreačních ploch. Návrh navazuje na existující rekreační objekty a vymezením zastavitelných ploch se řeší deficit rekreačního využití v dané oblasti. V předchozím územním plánu byly z většiny vymezeny částečně urbanizované rekreační plochy (SO3), tedy obdobné využití, kterému však Metropolitní plán jednoznačně stanovuje zastavitelnost. Ve zbývajících částech jsou vymezeny plochy zeleně a louky a pastviny, které neodůvodnitelně oddělují jednotlivé zastavitelné plochy. Metropolitní plán tyto plochy přidává do zastavitelného území, aby nedocházelo k nadměrnému fragmentování krajiny.

Plocha 414/185/5359 byla z většiny vymezena jako obytná již v předchozím územním plánu. Metropolitní plán však na rozdíl od předchozího územního plánu respektuje hranice pozemků, a proto rozvojovou plochu zvětšuje až k ulici U Záběhlického zámku, aby zbytečně pozemky nedělil. Tato cesta tedy tvoří jednoznačnou hranici zastavitelného území vůči nezastavitelné lokalitě Trojmezí.

V předchozím územním plánu byla vymezena plocha městské a krajinné zeleně.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro rekreační využití a respektuje cílovou kvalitu historické městské krajiny. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu. Vymezením plochy Metropolitní plán vyváží vyvážené podmínky pro posílení rekreačního zázemí města a podílí se na jeho udržitelném rozvoji.

24 / Části skupiny ploch [417/268/1269] a plochy 414/2688/5312, součást lokality Újezd u Průhonic:

Jedná se o obytné rozvojové plochy, které jsou součástí širšího rozvojového území na severu městské části. Metropolitní plán přebírá rozvojové plochy z předchozího územního plánu, ale z hlediska ochrany krajiny tyto plochy přeskupuje tak, aby vymezil menší a kompaktnější zastavitelné území. Tyto plochy byly v předchozím územním plánu vymezeny jako plocha zeleně. Rozvojové plochy pokrývají očekávaný rozvoj Újezdu s respektem k zastavitelným plochám předchozího územního plánu pro zajištění maximální kontinuity vlastnických práv a k ostatním chráněným veřejným zájmům.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípražích určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávající zástavby a nedochází ke srůstání sídel. Metropolitní plán v ploše navrhuje pěší propojení v návaznosti na stávající vodoteč pro zvýšení prostupnosti územím. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Uhříněveské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu, ekologické stability i hodnoty přírodního parku.

Podél celé plochy a sídla se nachází krajinné rozhraní, kde je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území s respektem k územním podmínkám pro dosažení cílové kvality krajiny. Díky kompaktnímu vymezení zastavitelných ploch je vymezena širší plocha krajinného rozhraní.

25 / Část ploch 414/151/5759, 414/151/5363, 414/151/5758 a skupiny ploch [417/151/1214], součást lokality Uhříněves:

Jedná se o několik rozvojových ploch na jihozápadě lokality, které společně tvoří hranici zastavitelného území a navazují na stávající strukturu. Ve většině těchto ploch je navržena občanská vybavenost, která zajistí potřebu obyvatel městské části. V předchozím územním plánu byly vymezeny plochy izolační zeleně a plochy oddechu. Zároveň se požadovala výrazně rozsáhlejší změna Z3688. Metropolitní plán v části překlápí do zastavitelných ploch pásy izolační zeleně, aby nedošlo k nadměrně podrobnému vymezení ploch, navíc

s neúčelnými pásy zbytkových ploch okolo dopravních staveb. S respektem k požadavkům na uvedenou změnu jsou vymezeny nové zastavitelné plochy s občanskou vybaveností. Jsou však vymezeny v koordinaci s požadavky na plochy a zároveň na zachování otevřené krajiny. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Uhříněveské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Vymezením zastavitelných ploch nedochází ke srůstání sídel. Při rozhodování v západní části skupiny [T+R] ploch [417/151/1214] a v jižní části plochy 414/151/5759 v rozsahu vymezené občanské vybavenosti je nezbytné posoudit rizika a zátěže území.

26 / Plochy 414/272/5170 a 414/272/5272, součást lokality Stará Uhříněves:

Jedná se o racionální rozšíření zastavitelného území a vytvoření ucelené hranice zastavitelného území a otevřené krajiny. Plochy jsou dobře napojeny na infrastrukturu. Plocha 414/272/5272 zaceluje zastavitelné území, aby jej bylo možné efektivněji využít v úzké ploše mezi zastavitelnými plochami a vedením dopravní infrastruktury. V předchozím územním plánu byla vymezena jako izolační zeleň. Plocha 414/272/5170 byla v předchozím územním plánu z většiny vymezena jako rezerva pro obytné využití, z části jako rezerva pro izolační zeleň a louky a pastviny. Metropolitní plán překlápí plochu do návrhu, ale nevymezuje plochu rezervy pro obytné využití z předchozího územního plánu identicky, ale respektuje historické hranice pozemků a vedení komunikace jako přirozených hranic v území.

Vymezení zastavitelných ploch je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami a pro zajištění dostatečné rekreační vybavenosti. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávající zástavby, v návaznosti na stávající sídlo. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Uhříněveské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel.

27 / Část skupiny ploch [417/274/1271], součást lokality Kolovraty:
Část skupiny ploch navazuje na stávající strukturu Kolovrat a zaceluje hranici zastavitelného území a umožňuje rozšíření obytných kapacit Kolovrat. Jedná se o úzký pruh mezi zastavitelnými plochami dle předchozího územního plánu a vedením dopravní infrastruktury, který je využíván jako pole. V předchozím územním plánu byl vymezen jako louky a pastviny a zeleň městská a krajinná. Pořizovala se také změna předchozího územního plánu Z3396, která navrhovala

vymezení obdobné plochy s obytným využitím. Plocha je dobře napojena na infrastrukturu i na strukturu Kolovrat a její zemědělská využitelnost je komplikovaná z důvodu malé výměry obklopené jinými plochami. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávající zástavby, v návaznosti na stávající sídlo.

Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Uhříněveské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel.

28 / Část plochy 414/279/5558, součást lokality Koloděje:

Rozvojová rekreační plocha s rekreační vybaveností. Plocha rozšiřuje stávající rekreační areál za účelem zajištění dostatku rekreačních příležitostí v městské části. V předchozím územním plánu byla vymezena jako plocha městské a krajinné zeleně a orná půda. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro rekreační zástavbu. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel a nová zástavba bude navazovat na stávající strukturu sídla. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Úvalské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

29 / Část plochy 414/621/5583 a část skupiny ploch [417/621/1313], součást lokality Areály Uhříněves:

Metropolitní plán v tomto území vymezuje produkční plochu, která vychází ze zastavitelné plochy z předchozího územního plánu. Pro zamezení fragmentace krajiny jsou do rozvojové plochy přidány i pruhy území, které byly v předchozím územním plánu vymezeny jako zeleň městská a krajinná. Vymezením rozvoje dojde k ucelení území a vytvoření areálu s lepšími možnostmi využitelnosti v návaznosti na produkční využití v celé lokalitě. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro produkční zástavbu. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu, dopravní i technickou infrastrukturu a nedochází ke srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Uhříněveské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

30 / Plocha 414/281/5261, součást lokality Dubeč:

Jedná se o drobné rozšíření zastavitelného území pro obytné využití. Plocha byla v předchozím územním plánu vymezena pro pěstební využití (sady, zahrady a vinice) a samovolně v ní dochází

k transformaci na bydlení. Metropolitní plán tuto plochu vymezuje, aby umožnil požadovaný rozvoj a zároveň vymezuje jasnou hranici zastavitelného území, která ochrání otevřenou krajinu před další nekoordinovanou zástavbou.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy dochází k rozšíření stávajícího sídla, které však nevede ke srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Úvalské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny a nenarušuje hodnotu přírodního parku.

31 / Části ploch 414/281/5016, 414/281/5760 a 414/281/5284, součást lokality Dubeč:

Severní hranice Dubče je řešena odlišně oproti předchozímu územnímu plánu a umožňuje přiměřený rozvoj městské části s obytným využitím, v části s rozvojem občanské a rekreační vybavenosti. V předchozím územním plánu byly plochy vymezeny jako rezervy pro obytné využití (všeobecně smíšené), nerušící výrobu a služby, veřejnou vybavenost, sport a pro zeleň (parky, historické zahrady a hřbitovy). Vymezení rozvojových ploch souvisí se zrušením rezervních ploch pro tzv. Východní město, které je v Metropolitním plánu nahrazeno menšími ucelenými rozvojovými plochami navazujícími na stávající struktury vesnic. Nové rozvojové plochy jsou navrženy také s přihlédnutím k urbanistické studii, která vymezuje obdobné rozšíření Dubče severním směrem (studie Východní město: Velké rozvojové území Štěrboholy, Dolní Měcholupy, Dubeč, Architektonická kancelář Kolpron (Petr Starčevič, Petr Macek), 2018). Metropolitní plán navrhuje novou jasnou severní hranici zastavitelného území Dubče v koordinaci s požadavky na vymezení ploch a na ochranu zemědělské půdy.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Zastavitelná plocha je vymezená v Krajině Úvalské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Záměr nenarušuje stavbu ani urbanistické a krajinné začlenění Pražského okruhu do okolního prostředí, nedochází k srůstání sídel a plocha navazuje na stávající urbanistickou strukturu území.

32 / Plocha 414/281/5068, součást lokality Dubeč:

Plocha rozšiřuje zastavitelné území Dubče v návaznosti na stávající strukturu. Plocha umožní přiměřený rozvoj Dubče a zároveň se tím určí jednoznačná hranice mezi městem a otevřenou krajinou.

V předchozím územním plánu byla plocha vymezena jako rezerva pro obytné využití (čistě obytné), v drobném rozsahu i jako rezerva pro plochu všeobecně smíšenou, sport a pro zeleň (parky, historické

zahrady a hřbitovy). Metropolitní plán přebírá tyto plochy do návrhu, i když již dál nepřebírá rozsáhlé rezervy pro tzv. Východní město. Na stejné území s obdobným záměrem se pořizovala změna předchozího územního plánu. Hranice zastavitelného území je vymezena v koordinaci s vedením ÚSES.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípražích určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávající zástavby, která bude zároveň navazovat na stávající sídlo. Zastavitelná plocha je vymezená v Krajině Úvalské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Daná plocha navazuje plynule na stávající strukturu místa a nezpůsobuje srůstání sídel. Vymezená plocha vytváří vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení a vznik pracovních příležitostí s ohledem na udržitelný rozvoj sídla v Přípražích.

33 / Skupina ploch [417/282/1279] a plocha 4134/282/5743 a část plochy 414/282/5742, součást lokality Dolní Měcholupy:

Plochy navazují na stávající strukturu Dolních Měcholup a souvisí se zrušením rezervních ploch pro tzv. Východní město, které je v Metropolitním plánu nahrazeno menšími ucelenými rozvojovými plochami navazujícími na stávající struktury vesnic. Jednoznačná hranice zastavitelného území a otevřené krajiny je vymezena v koordinaci s nově navrženou komunikací. Vymezení plochy je prověřeno studií (Východní město: Velké rozvojové území Štěrboholy, Dolní Měcholupy, Dubeč, Architektonická kancelář Kolpron (Petr Starčevič, Petr Macek), 2018). Plochy byly v předchozím územním plánu vymezeny jako rezervy pro všeobecně obytné a všeobecně smíšené využití, zčásti též pro sport. Metropolitní plán tyto plochy po upřesnění hranic přebírá do návrhu. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k srůstání sídel. Výstavba uvnitř Městské krajiny Prahy představuje účelné využití území. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města.

34 / Části ploch 414/175/5805, 414/175/5807 a 414/175/5808, součást lokality Malý háj:

Plocha navazuje na stávající strukturu a umožňuje výstavbu poměrně kapacitní zástavby. Toto území je dobře dopravně napojeno a prochází jím nově navržená tramvajová trať. V předchozím územním plánu byly vymezeny územní rezervy pro obytné využití, ale zároveň se pořizovala změna předchozího územního plánu Z 3860, jejíž cílem bylo převedení rezerv do návrhu. Vymezení rozvojových ploch souvisí se zrušením rezervních ploch pro tzv. Východní město,

které je v Metropolitním plánu nahrazeno menšími ucelenými rozvojovými plochami navazujícími na stávající struktury města. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k srůstání sídel. Výstavba uvnitř Městské krajiny Prahy představuje účelné využití území. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města.

35 / Skupina ploch [417/232/1244], část ploch 414/232/5153, 414/232/5290 a 414/232/5751 a část skupiny ploch [417/232/1243], součást lokality Štěrboholy:

Plochy jsou vymezeny dle studie městské části a upraveny v rámci koordinace s ochranou zemědělské půdy. Většina těchto ploch byla v předchozím územním plánu vymezena jako rezerva pro obytné nebo smíšené využití, případně jako návrhové plochy pro sport, pro zeleň (zeleň městská a krajinná, parky, historické zahrady a hřbitovy, lesní porosty) nebo plochy oddechu (částečně urbanizované rekreační plochy, zařízení turistického ruchu).

Vymezení rozvojových ploch souvisí se zrušením rezervních ploch pro tzv. Východní město, které je v Metropolitním plánu nahrazeno menšími ucelenými rozvojovými plochami navazujícími na stávající struktury vesnic. Revize záměru na vybudování Východního města navazuje na nadřazenou dokumentaci, ze které byl tento rozvoj vypuštěn. Největší skupina ploch [4157/232/1244] je vymezena jako nová struktura s parametrickou regulací, aby byl zajištěn vznik kvalitního města s plochami parků a vybaveností, aniž by Metropolitní plán předjímal jejich přesné vymezení. Vymezením ploch dojde k zajištění dostatečného rozvoje Štěrbohol v návaznosti na stávající strukturu.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k srůstání sídel. Výstavba uvnitř Městské krajiny Prahy představuje účelné využití území. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města.

36 / Části ploch 414/581/5045 a 414/581/5748, součást lokality Hostivařská průmyslová oblast:

Jedná se o produkční rozvojovou plochu, která navazuje na strukturu existujícího areálu. Rozšíření stávajících produkčních ploch je účelné, protože Praha jich má nedostatek a zde je možné využít přímé napojení na stávající strukturu významné produkční lokality.

Významným vstupem do území bude mimoúrovňová křižovatka Městského okruhu. Plocha byla v předchozím územním plánu vymezena jako zeleň (zeleň městská a krajinná, lesní porosty a izolační zeleň), nicméně její kvalita není vysoká, jedná se pouze o náletovou zeleň, která pokrývá území používané jako zázemí

okolních továren. Metropolitní plán respektuje hodnotné nezastavitelné plochy, které jsou vymezeny v sousedství – v lokalitě Za Dráhou. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny prahy určený pro produkční využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu, dopravní i technickou infrastrukturu a respektuje cílovou kvalitu historické městské krajiny. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří podmínky pro posílení pracovních příležitostí a zajišťuje tak udržitelný rozvoj města.

37 / Část skupiny ploch [417/580/1306], část plochy 414/580/5745 a 414/580/5746, součást lokality Malešická průmyslová oblast; část plochy 414/691/5297, součást lokality Obchodní centrum Štěrboholy: Jedná se o produkční plochy navazující na okolní strukturu. V severní části jsou plochy určené pro technickou infrastrukturu, konkrétně pro rozšíření zařízení pro nakládání s odpady a k umístění dotřídňovacího centra, což umožní rozvoj stávajícího areálu ZEVO. V části plochy dochází k odepsání ložiska a dojde k rekultivaci. Celá plocha je prověřena schválenou Územní studií průmyslové zóny Štěrboholy. V Praze je nedostatek produkčních ploch, a proto je vhodné využít toto území, které je dobře dopravně obslužené a zároveň navazuje na stávající strukturu. V těsném sousedství vznikne mimoúrovňová křižovatka na Štěrboholské spojce, která oblast napojí z jihu. Plochy v lokalitě Malešická průmyslová oblast jsou vymezeny se strukturou areálu produkce a navazují na stávající areál ZEVO. Plocha 414/691/5297 je navržena jako struktura areálu vybavenosti a navazuje na stávající komerční objekt. V předchozím územním plánu byla vymezena plocha pro těžbu surovin a územní rezerva pro plochy nerušící výroby a služeb, plochy všeobecně smíšené, zvláštní komplexy ostatní, sportu, urbanisticky významné plochy a dopravní spojení a zeleně (izolační zeleň; lesní porosty; parky, historické zahrady a hřbitovy) a dále zde dle předchozího územního plánu byla plocha zeleň městská a krajinná. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro produkční využití i technickou infrastrukturu. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Plochy navazují na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu a respektují cílovou kvalitu historické městské krajiny. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří podmínky pro posílení pracovních příležitostí a zajišťuje tak udržitelný rozvoj města.

38 / Část plochy 414/688/5242, součást lokality Jahodnice rekreace; část plochy 414/306/5247, součást lokality Kyje; část plochy 414/773/5296, součást lokality Malešická východní spojka; část plochy 414/582/5058, součást lokality Za Kyjemi; část plochy 414/627/5239, součást lokality Areály Jahodnice:

Jedná se o území, které je zbytkovou plochou mezi stávajícími i navrženými koridory dopravní infrastruktury. Území navazuje na významnou Malešickou průmyslovou oblast a přes dopravní stavby přechází do Kyjí. Vymezením rekreační plochy (414/688/5242) vzniká celoměstsky významný areál navazující na další změny v okolí. Zároveň se jedná o lokalitu rekreační vybavenosti, která je vymezena v souladu s požadavkem městské části. V předchozím územním plánu byla v části území vymezena plocha zvláštní komplexy ostatní, pro dopravní infrastrukturu (garáže a parkoviště; urbanisticky významné plochy a dopravní spojení), případně jako územní rezerva pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály. Zbytek byl v předchozím územním plánu vymezen jako zeleň (izolační zeleň, zeleň městská a krajinná). Část plochy 414/627/5239 navazuje na Malešickou oblast a je součástí produkční plochy, která vychází z ploch předchozího územního plánu. Do zastavitelné plochy jsou v Metropolitním plánu přidány i plochy izolační zeleně, které nelogicky fragmentují území. Metropolitní plán tímto zajišťuje vyšší flexibilitu využití v lokalitě.

Lokalita Kyje je drobně rozšířena až k trati plochou 414/306/5247, aby nedocházelo ke zbytečné fragmentaci zastavitelných ploch a zároveň k možnosti využití této plochy napojené na existující strukturu. Navíc se touto plochou napojí struktura Kyjí na nově navrženou zastávku Praha - Jiráskova čtvrť. V předchozím územním plánu byla vymezena izolační zeleň mezi Českobrodskou a tratí, což není moc účelné vzhledem k přímé návaznosti na stávající strukturu, která by tím oddělena od nové zastávky. Metropolitní plán v západní širší části vymezuje zastavitelnou plochu pro vyšší využití území. V úzké východní části je v návaznosti na požadavky formulované v připomínkách vymezen park.

Plocha 414/582/5058 je také vymezena v místě plochy izolační zeleně. V rámci plochy mezi komunikací a tratí je účelnější zastavitelná plocha, která může navázat na produkční využití stávajícího areálu v lokalitě Za Kyjemi.

U zbývajících ploch 414/773/5296 se jedná o drobnou korekci zastavitelného území v návaznosti na výše uvedené přeuspořádání území. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy. Vymezením zastavitelných ploch nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř Městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu a respektuje cílovou kvalitu historické městské krajiny.

39 / Část plochy 414/580/5223, součást lokality Malešická průmyslová oblast:

Plocha navazuje na stávající strukturu lokality a s plochami převzatými z předchozího územního plánu (včetně potvrzení územní rezervy) vytváří ucelenou hranici zastavitelného území. V ploše je navržen city-logistický terminál a odstavné koleje. Jedná se o plochu vymezenou dle požadavku dotčeného orgánu, jelikož má potřebnou výměru a je dobře napojená na železnici. Plocha byla v předchozím územním plánu vymezena z větší části ve formě územní rezervy pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály, ve své jižní části jako plocha zeleň městská a krajinná. Tyto plochy jsou přidány do zastavitelného území, jelikož je neúčelné vymezovat zelené pásy mezi plochou teplárny a plochou pro železnici, které vedou pouze k nadměrné fragmentaci krajiny v měřítku Metropolitního plánu. Plocha rezerv je dlouhodobě sledována pro city-logistický areál vymezený nadřazenou dokumentací. Pro ten ale bude využita jen menší část plochy. S ohledem na rozvoj železničního uzlu Praha je v celé ploše vymezena plocha pro odstavné koleje s vysokým významem pro rozvoj železnice. V Praze je podobných ploch akutní nedostatek. Výstavba odstavných ploch má v širším kontextu vysoký přínos pro udržitelnost města a životní prostředí. V ploše jsou vedeny technické infrastruktury, která mohou omezovat využití. Metropolitní plán je však přidává do zastavitelného území, aby v měřítku územního plánu nepředjímal detailní řešení. Limity využití budou součástí následných řízení. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny prahy určený pro produkční využití a dopravní infrastrukturu. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř městské krajiny představuje účelné využití území. Plocha navazuje na stávající strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu a respektuje cílovou kvalitu historické městské krajiny. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří podmínky pro rozvoj pracovních příležitostí a kvalitní veřejné dopravy a tím zajišťuje udržitelný rozvoj města.

40 / Skupiny ploch [417/191/1232] a [414/191/5810], součást lokality Dubeč sever

Plocha doplňuje již vymezené rozvoje a spolu s nimi tvoří ucelenou oblast mezi železnicí a Štěrboholskou spojkou. Oblast je dnes z většiny využívána jako pole. V předchozím územním plánu zde byla vymezena územní rezerva pro zastavitelné plochy (všeobecně smíšené; čistě obytné; všeobecně obytné; sportu; veřejné vybavení), pro lesní porosty a územní rezervy menšího rozsahu pro plochy zeleň městská a krajinná; parky, historické zahrady a hřbitovy. Předchozí územní plán také vymezoval plochy lesních porostů. Vymezení jednotlivých ploch mezi sebou i celková hranice v předchozím územním plánu byla poměrně extravagantní a zjevně na míru přizpůsobená konkrétnímu záměru. Následně se pořizovala změna ÚP SÚ Z 2883, která vymezila plochy jako návrh a zároveň je jinak

uspořádala. Metropolitní plán přebírá záměr a vymezuje zastavitelnou plochu. Hranice rozvoje je však definována jednodušeji a navržená plocha je regulována parametricky. Tím Metropolitní plán zajišťuje podíl parků i vybavenosti, ale nepředurčuje jejich přesné vymezení a zajišťuje tím flexibilitu uspořádání. Vymezení rozvojové plochy je podporováno městskou částí.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj, určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávajícího sídla v Přípraží a nedochází k srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Úvalské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Záměr nenarušuje stavbu ani urbanistické a krajinné začlenění Pražského okruhu do okolního prostředí. Vymezená plocha vytváří vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení a vznik pracovních příležitostí s ohledem na udržitelný rozvoj sídla v Přípraží.

41 / Část plochy 414/628/5215, součást lokality Areály Dolní Počernice

Většina vymezené rozvojové plochy 414/628/5215 vychází z předchozího územního plánu, ve kterém byla určena pro nerušící výrobu a služby, což odpovídá produkčnímu využití v Metropolitním plánu. Řešení předchozího územního plánu se zakřivenou hranicí příliš limituje možnosti zástavby a tím omezuje účelné využití navržené plochy. Vzhledem k absenci vhodných hranic pozemků nebo jiných přirozených hranic v území navrhuje Metropolitní plán rozšíření rozvojové plochy směrem k Pražskému okruhu tak, aby byla vymezena jasná hranice zastavitelného území v koordinaci s koridorem této stavby.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj produkční plochy. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Úvalské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Záměr nenarušuje stavbu ani urbanistické a krajinné začlenění Pražského okruhu do okolního prostředí, nedochází ke srůstání sídel a plocha plynule navazuje na stávající zástavbu.

42 / Část ploch 414/376/5076, součást lokality Běchovice II.; skupina ploch [417/280/1322], plocha 414/280/5210, 414/280/5727 a část skupiny ploch [417/280/1277], součást lokality Běchovice:
Plochy vychází ze studie městské části (Podklad pro změny územního plánu, RH-ARCH, II/2013), která prověřila adekvátní rozsah a kapacity pro zajištění budoucího rozvoje a potřeb městské části. Běchovice jsou sice v Přípraží, ale díky napojení na kapacitní kolejovou dopravu je možné do této městské části navrhnout nové rozvojové plochy, které pokryjí díl prognózovaného nárůstu obyvatel Prahy.

U plochy 414/376/5076 se jedná o korekci hranic, kdy Metropolitní plán přebírá zastavitelné plochy z předchozího územního plánu, ale tyto plochy drobně upravuje s přihlédnutím k hranicím pozemků a k zmíněné studii.

S přihlédnutím ke stejné studii a úpravám okolních vodních toků je vymezena skupina ploch [417/280/1322] jižně od stávajících Běchovic. V předchozím územním plánu byly vymezeny plochy pro obytné využití, plochy sadů a další plochy pro vodní plochy a lesní porosty. Plocha zajišťuje nárůst obytných ploch blízko centra městské části v návaznosti na nedávné krajinné úpravy. V sousedství je navržen nový hřbitov. Plocha 414/280/5210 s rekreačním využitím a rekreační vybaveností je určena pro přemístění hřiště z centra městské části, na jehož místě je navržena transformace s cílem doplnit do centra Běchovic další potřebnou veřejnou vybavenost. Skupina ploch [417/280/1277] je navržena pro pokrytí největší části nárůstu obyvatel. V předchozím územním plánu byla část plochy vymezena jako obytná, část jako územní rezerva pro obytné využití. Následně se pořizovaly změny předchozího územního plánu se záměrem vymezení zastavitelných ploch (Z2988, Z3561, Z3828). Metropolitní plán překlápí rezervu do návrhu a s přihlédnutím k zmíněné studii upravuje hranici zastavitelného území oproti předchozímu územnímu plánu. Hranice plochy je racionalizována a také upravena v koordinaci s ochranou ZPF. Vzhledem k výměře je skupina ploch navržena s parametrickou regulací, takže se nepředjímá přesné umístění parků a vybavenosti v měřítku územního plánu, ale díky této regulaci je zajištěno, že zde budou parky i vybavenost vymezeny v přiměřeném rozsahu.

Plocha 414/280/5727 je vymezena na východě. V předchozím územním plánu byla navržena rezerva pro smíšené využití a pro plochy louky a pastviny. Nicméně se pořizovala změna, v níž byla navržena smíšená plocha a plocha oddechu. Metropolitní plán s přihlédnutím k této změně vymezuje zastavitelnou plochu. Z důvodu zajištění flexibility je rekreace navržena bodem. Tato plocha zajistí doplnění rekreační vybavenosti obou městských částí, na jejichž hranici se nachází.

Vymezení zastavitelných ploch je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraži určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávající zástavby.

Vymezením zastavitelných ploch nedochází ke srůstání sídel. Plochy jsou vymezeny v krajině Úvalské plošiny a respektují její cílovou kvalitu zemědělské krajiny. Vymezením ploch nedochází ke srůstání sídel.

43 / Část skupiny ploch [417/777/1320], součást lokality Odstavné plochy Běchovice:

Skupina ploch a celá lokalita je vymezena na základě požadavku dotčeného orgánu. Plochy budou využity jako odstavné koleje v návaznosti na potřeby převážně vysokorychlostních tratí

vymezených v ZÚR. Metropolitní plán tyto plochy prakticky přebírá z předchozího územního plánu, kde byly tyto plochy vymezeny pro železniční dopravu (tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály) nebo jako územní rezerva pro železniční dopravu. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj produkční plochy, kde zároveň dochází k doplnění stávající lineární struktury. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Úvalské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Vymezená plocha pro železniční dopravu navazuje na stávající infrastrukturu s ohledem na krajinné a přírodní hodnoty v území.

44 / Část skupiny ploch [417/623/1336], součást lokality Areály Běchovice:

Od data účinnosti předchozího územního plánu došlo k úpravě návrhu Pražského okruhu. Aktuálně se již nepočítá s křižovatkou v této oblasti. Ta byla původně vymezena v předchozím územním plánu a zajistila by dostatečné napojení navržených ploch. Metropolitní plán tuto křižovátku nenavrhuje, a proto v této oblasti redukuje výměru nových zastavitelných ploch oproti předchozímu územnímu plánu. Z důvodu zachování právní kontinuity je část navržené plochy zachována a vymezena jako skupina ploch [417/623/1336], která navazuje na sousední transformační plochy. Většina plochy tedy vychází z předchozího územního plánu, kde byla vymezena jako plocha zvláštní komplexy – ostatní; urbanisticky významné plochy a dopravní spojení; parky, historické zahrady a hřbitovy. Metropolitní plán zastavitelnou plochu upravuje oproti předchozímu územnímu plánu také tak, aby hranice zastavitelného území odpovídala hranicím pozemků. Zároveň se neodděluje navržená plocha od stávajícího areálu určeného k transformaci zeleným pásem, což by vzhledem k obdobnému využití nebylo účelné a šlo by o plýtvání zastavitelnou plochou. Hranice zastavitelného území je jednoznačně stanovena, ale přitom je zajištěna vnitřní flexibilita území.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj produkční plochy která bude zároveň navazovat na stávající sídlo. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Úvalské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k narušení funkčnosti krajiny ani k významným zásahům do stávajících ekosystémů, migračních tras či vodního režimu.

45 / Část plochy 414/176/5087, součást lokality Rajský vrch; část plochy 414/503/5403, součást lokality Sídlíště Černý Most:

Jedná se o úpravy hranice zastavitelného území v návaznosti na stávající strukturu a plochy vymezené v předchozím územním plánu. Západní část je navržena pro obytné využití. V předchozím

územním plánu byly vymezeny zeleň městská a plochy oddechu. Východní část je navržena jako nová významná plocha pro rekreační vybavenost, která pokryje potřeby městské části. V předchozím územním plánu byla vymezena plocha pro parky, historické zahrady a hřbitovy s tzv. velkým územím rekreace. Metropolitní plán tedy navazuje na plán vymezení rekreace, v návaznosti na stávající potřeby však vymezuje zastavitelné plochy. Navržené plochy Metropolitního plánu jsou v souladu se změnami Z 3068 a Z 3684, které se v předmětném území pořizovaly. Vymezením ploch vznikne jasná hranice mezi zastavitelnou rekreací a rekreační plochou v otevřené krajině. V severní části je hranice zastavitelného území vymezena v koordinaci s ÚSES.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné a rekreační využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a podílí se na vzniku města krátkých vzdáleností, je napojená na veřejnou dopravu. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu a nenarušuje hodnotu přírodního parku.

46 / Části ploch 414/143/5715, 414/143/5244, 414/143/5176, 414/143/5717 a části skupin ploch [417/143/1207], [417/143/1208], [417/143/1206], [417/143/1209] a [417/143/1210], součást lokality Hutě:

Jedná se o významnou oblast s rozvojovými a transformačními plochami pro obytné využití. Plochy byly prověřeny urbanistickou studií Kyje – Hloubětín a v Metropolitním plánu jsou vymezeny s přihlédnutím k umístění v krajině a minimalizaci záborů zemědělské půdy. Existující zástavba vznikla v různých etapách a území postrádá jasnou koncepci a hranici vůči otevřené krajině. Lokalita je přitom dobře napojená na infrastrukturu a umožňuje umístit poměrně kapacitní zástavbu, která pokryje potřeby města i městské části. V předchozím územním plánu byly plochy vymezeny jako zeleň městská a krajinná; lesní porosty; částečně urbanizované rekreační plochy; zvláštní rekreační aktivity; dále zde předchozí územní plán vymezuje v územní rezervě plochy louky a pastviny a dále územní rezervy pro zastavitelné plochy: všeobecně obytné a všeobecně smíšené. V území se pořizovalo několik změn předchozího územního plánu různého rozsahu, jejichž cílem bylo obdobné rozšíření zastavitelných ploch.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro produkční a obytné využití v návaznosti na demografické prognózy. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř městské krajiny představuje účelné využití území

v rámci existujících hranic města. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu a respektuje cílovou kvalitu historické městské krajiny. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří podmínky pro posílení pracovních příležitostí a bydlení a zajišťuje tak udržitelný rozvoj města.

47 / Plocha 414/596/5474, součást lokality Areály Satalice:

Plocha s produkčním využitím navazuje na strukturu Satalic a rozšiřuje plochu přebíranou z předchozího územního plánu.

Vymezení plochy s produkčním využitím je s ohledem na blízkost letiště a rozšíření stávajících areálů účelné.

Součástí rozvojové plochy je přeložka komunikace, která je nezbytná pro dopravu obou městských částí. Plocha je vymezena s ohledem na krajinné rozhraní tak, aby nedošlo k srůstání sídel (což by nebylo v souladu se ZÚR, tímto je zachována kontinuita krajinného rozhraní). V předchozím územním plánu byla plocha vymezena jako orná půda, plochy pro pěstování zeleniny s územní rezervou pro louky a pastviny. V území se pořízovala změna předchozího územního plánu Z3324. Metropolitní plán je s ní v souladu jen částečně, aby nedocházelo k srůstání sídel.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Čakovické tabule respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Vymezení zastavitelné plochy nemá vliv na Pražský okruh nebo dálnice D10 a D11.

48 / Plocha 414/594/5219 a část plochy 414/594/5218, součást lokality Areály Horní Počernice:

Jedná se o plochu s produkčním využitím, která je primárně určena pro technickou infrastrukturu – pro umístění vodojemu Chvaly a také pro rozvoj stávajících areálů. Metropolitní plán přebírá územní rezervu pro technickou infrastrukturu, kterou vymezuje jako návrh.

Samotný vodojem Chvaly je včetně propojení s Káranským přiváděcím vodovodním řadem vymezen jako územní rezerva.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro produkční zástavbu.

Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel, naopak vymezená plocha navazuje na okolní areály produkce a navazuje na stávající dopravní infrastrukturu. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Čakovické tabule respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k narušení funkčnosti krajiny ani k významným zásahům do stávajících ekosystémů, migračních tras či vodního režimu.

49 / Část plochy 415/177/5115, součást lokality Nad Palečkem; část plochy 414/380/5194 a skupiny ploch [417/380/1286], součást lokality

Horní Počernice; a část plochy 414/410/5766, součást lokality Horní Počernice východ:

Jedná se o několik menších ploch, které jsou vymezeny jako obytné rozvojové plochy. Území je nyní využíváno jako pole. Tato část skupiny ploch byla v předchozím územním plánu vymezena jako zeleň městská a krajinná, parky historické zahrady a hřbitovy, územní rezerva pro lesní porosty, zeleň městskou a krajinou a územní rezerva pro obytné využití (plochy čistě obytné a všeobecně smíšené). Metropolitní plán v daném území poměrně kreativně přeskupuje zastavitelné plochy, když nepřebírá většinu plochy všeobecně smíšené podél dálnice D11 z předchozího územního plánu. Důvodem je obtížná využitelnost vzhledem k limitům dopravní infrastruktury a zároveň nelogické oddálení plochy od struktury Horních Počernic, které je vyplněné územními rezervami. Metropolitní plán navrhuje nové zastavitelné plochy v návaznosti na strukturu Horních Počernic. Kvůli zachování kontinuity vlastnických práv jsou nové plochy v maximální možné míře vymezeny na pozemcích stejných vlastníků. Metropolitní plán vymezuje zbytek území směrem k D11 jako součást otevřené krajiny, což je mnohem příznivější pro udržitelný rozvoj města než v současné době vymezené zastavitelné plochy.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávajícího sídla v Přípraží a přitom nedochází ke srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Čakovické tabule a respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

50 / Část plochy 414/630/5597, součást lokality Sychrov:

Předmětná část plochy je pouze zbytkovými pásy ve větší rozvojové ploše. Metropolitní plán stejně jako předchozí územní plán vymezuje v daném území plochy s produkčním využitím, v předchozím územním plánu šlo o plochy nerušící výroby a služeb a plochu odpadového hospodářství, které jsou vzájemně odděleny pásy zeleně městské a krajinné. Metropolitní plán v dotčeném území vymezuje jednu souvislou produkční rozvojovou plochu. Není totiž účelné stanovovat zelené pásy mezi jednotlivými částmi budoucího areálu což by zbytečně omezilo flexibilitu i možnosti zástavby. Takto vymezená rozvojová plocha navíc v rámci lokality vytváří ucelenou hranici zastavitelného území a tím omezí fragmentaci krajiny. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla určený pro produkční zástavbu. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Čakovické tabule, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k srůstání sídel a nedochází k záborům podél dálnice D11.

51 / Části plochy 414/178/5660 a skupiny [417/178/1223], součást lokality Kbeličky:

Jedná se o drobné plochy, které byly v předchozím územním plánu vymezené jako plochy zeleně (zeleň městská a krajinná, parky, historické zahrady a hřbitovy, izolační zeleň) v širším rozvojovém území. Metropolitní plán vymezuje nové rozvojové plochy, aby vytvořil ucelené území, které bude lépe využitelné. Většina nového rozvoje nahrazuje izolační pruh směrem k vojenskému areálu v sousedství. Vzhledem k využití tohoto areálu není důvod v měřítku územního plánu vymezovat zelený oddělovací pás. Realizace nestavebních ploch je možná i bez přímého vymezení v Metropolitním plánu. V západní části Metropolitní plán upravuje hranici zastavitelného území, jelikož nepřebírá původně plánované obloukové hranice ploch a zároveň Metropolitní plán zachovává sousední lokalitu Letiště Letňany jako zastavitelnou. V kombinaci je navržená hranice vymezena tak, aby vzniklo kompaktnější zastavitelné území. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a podílí se na vzniku města krátkých vzdáleností, je napojená na spolehlivou veřejnou dopravu. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města.

52 / Plocha 414/597/5793, součást lokality Letiště Kbely:

Jedná se o rozvojovou plochu s produkčním využitím, která bude zároveň využita pro rozšíření stávajícího Vodojemu Klíčov. Navržená plocha na tento vodojem přímo navazuje. V předchozím územním plánu byla vymezena jako plocha louky a pastviny. Rozšíření vodojemu zlepší kapacity technické infrastruktury v oblasti v návaznosti na navržené plochy v lokalitě Nové Letňany. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro produkční využití a technickou infrastrukturu. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu a respektuje cílovou kvalitu historické městské krajiny.

53 / Část plochy 414/080/5335 a část skupiny [417/080/1203], součást lokality Nové Letňany:

Plocha je součástí širšího území, které je dobře dopravně obslužené a je významnou oblastí potenciálu patřící mezi metropolitní priority. Nová rozvojová plocha nahrazuje plochy zeleně předchozího územního plánu (izolační zeleň, zeleň městská a krajinná, parky, historické zahrady a hřbitovy), které fungují spíše jako izolační pruhy vůči plochám dopravní infrastruktury. Metropolitní plán takové plochy přidává do zastavitelného území, aby došlo k zacelení zastavitelného území a jeho smysluplnějšímu a flexibilnímu využití. Částí nové rozvojové plochy je vedena síť technické infrastruktury pro obsluhu širšího území. Řešení případných omezení zastavitelnosti kvůli limitům bude součástí následných řízení a v měřítku územního plánu jej není vhodné předjímat.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a podílí se na vzniku města krátkých vzdáleností, je napojená na spolehlivou veřejnou dopravu. Zároveň se daná plochy nachází ve specifické oblasti Letňany, kde se očekává budoucí významný rozvoj. Plochy navazují na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu.

54 / Plocha 414/505/5792 a části ploch 414/505/5350 a 414/505/5324, součást lokality Sídlíště Letňany:

Plocha je významnou rozvojovou plochou, která navazuje na stávající strukturu a její vymezení je účelné kvůli možnosti napojení na existující strukturu i infrastrukturu i v rámci navrženého rozvoje obsluhy širšího území na severovýchodě. Součástí plochy 414/505/5350 je návrh občanské vybavenosti. V předchozím územním plánu byly tyto plochy vymezeny jako zeleň (parky, historické zahrady a hřbitovy, lesní porosty). Obdobný požadavek na rozvojovou plochu byl předmětem pořizované změny Z3036. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř Městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a podílí se na vzniku města krátkých vzdáleností, je napojená na veřejnou dopravu. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města.

55 / Části ploch 414/085/5816, 414/085/5813, 414/085/5305 a skupiny [417/085/1324], součást lokality Terminál Sever:

Jedná se o významný rozvoj v návaznosti na železniční stanici v místě se skvělým napojením na dálnici a MHD. Vymezený koridor pro železnici vytváří v kombinaci se stávající dálnicí výjimečný potenciál pro rozvoj založený na skvělé dopravní obsluze. Plochy navíc navazují na stávající strukturu sídliště a využijí stávající i navrženou infrastrukturu. Většina rozvojových ploch je vymezena s obytným využitím, plocha 414/085/5305 vymezená u dálnice je navržena s produkčním využitím. V předchozím územním plánu se částečně jednalo o plochy obytné a plochy výroby a služeb, včetně rezerv pro toto využití, zbytek jsou plochy přírodní, krajinné a městské zeleně. Metropolitní plán jednoznačně stanovuje hranici zastavitelného území a přeskupuje zastavitelné plochy v předchozím územním plánu – produkční plochy jsou jasně odděleny od Ďáblic, a naopak jsou přimknuty k dálnici, aby nedocházelo k fragmentaci krajiny. Zastavitelné plochy zvláštních komplexů v předchozím územním plánu budou transformovány a spolu s navrženými rozvojovými plochami vytvoří obytné smíšené město v návaznosti na nově navrženou železniční trať, která bude využita pro dálkovou, příměstskou i městskou dopravu.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné a produkční využití v souladu s demografickými prognózami. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř městské krajiny představuje účelné využití území. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a podílí se na vzniku města krátkých vzdáleností. Plochy jsou napojené na veřejnou dopravu a na stávající strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města.

56 / Část plochy 414/234/5217, součást lokality Miškovice:

Obytná plocha navazující na stávající strukturu. Jedná se adekvátní rozvoj Miškovic, který odpovídá místnímu potenciálu i rozsahu již vymezených ploch. Plocha byla v předchozím územním plánu vymezena jako rezerva pro obytné využití. Za účelem překlopení rezervy do návrhu se požadovala změna Z 3201. Rozvoj je v souladu s požadavkem městské části. Metropolitní plán vymezením obytné plochy zajišťuje návaznost na předchozí územní plán a zároveň stanovuje jasnou hranici zastavitelného území, aby předešel náhodné fragmentaci krajiny.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel a nová zástavba bude navazovat na stávající strukturu sídla. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Čakovické tabule respektuje její cílovou kvalitu

jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

57 / Části ploch 414/235/5251 a 414/235/5775, součást lokality Třeboradice:

Jedná se adekvátní rozvoj Třeboradic, který odpovídá místnímu potenciálu i rozsahu již vymezených ploch. Plocha je v předchozím územním plánu většinou vymezena jako rezerva pro obytné využití (čistě obytné). Za účelem překlopení rezervy do návrhu se pořizovala změna Z3088. V menších částech plochy předchozí územní plán vymezoval plochu zeleň městská a krajinná; sady, zahrady a vinice a dále v územní rezervě plochu parky, historické zahrady a vinice; lesní porosty. Rozvoj je v souladu s požadavkem městské části. Metropolitní plán vymezením obytné plochy zajišťuje návaznost na předchozí územní plán s přihlédnutím k hranicím pozemků a zároveň stanovuje jasnou hranici zastavitelného území, aby předešel náhodné fragmentaci krajiny. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraži určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Čakovické tabule respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability. Záměr nenarušuje stavbu ani urbanistické a krajinné začlenění Pražského okruhu do okolního prostředí.

58 / Část skupiny ploch [417/236/1248] a plochy 414/236/5259, součást lokality Březiněves:

Jedná se o zastavitelné pruhy s obytným a produkčním využitím, které jsou součástí širšího rozvojového a transformačního území. Tyto plochy jsou vymezeny z důvodu korekce hranice zastavitelného území a také pro začlenění nestavebních pruhů předchozího územního plánu, aby nedocházelo k nadměrnému přeúčtení podrobnějšího řešení. Také je tím omezena fragmentace krajiny. Plochy byly v předchozím územním plánu vymezeny jako izolační nebo městská a krajinná zeleň. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraži určený pro produkční zástavbu. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Čakovické tabule, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

59 / Část plochy 414/594/5467, součást lokality Areály Horní Počernice:

Jedná se o část produkční plochy, která navazuje na stávající areály v ploše ohraničené dálnicí. V předchozím územním plánu se jednalo o izolační zeleň související s původně plánovanou křižovatkou. Ta již není součástí Metropolitního plánu. Vymezením plochy dojde

k zarovnání hranice zastavitelného území a odstraní se hospodářsky obtížně obhospodařovatelná část území.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro produkční zástavbu.

Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel, naopak vymezená plocha navazuje na okolní areály produkce a navazuje na stávající dopravní infrastrukturu. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Čakovické tabule, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

60 / Část skupiny ploch [417/237/1250], součást lokality Ďáblice:

Skupina ploch spolu s ostatními umožní očekávaný rozvoj Ďáblic.

Většina této skupiny ploch byla v předchozím územním plánu vymezena jako obytná. Metropolitní plán v daném území přeskupuje zastavitelné plochy předchozího územního plánu tak, aby vytvořil ucelenější hranici zastavitelného území, která by odpovídala hraničním pozemkům a aktuálním záměrům, které podporuje městská část.

Kompaktnějším vymezením zastavitelných ploch je omezena fragmentace krajiny oproti předchozímu územnímu plánu. Část plochy byla v předchozím územním plánu vymezena jako zeleň městská a krajinná, v její východní části jako územní rezerva pro sport. Území je nyní využíváno jako pole.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Zdibské tabule a respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

61 / Plocha 414/687/5718, součást lokality Koňská louka:

Nová zastavitelná plocha je určena pro rekreační využití se strukturou areálů vybavenosti. V předchozím územním plánu byly plochy vymezeny jako orná půda. Pro záměr vybudování jezdeckého areálu se pořizovala změna Z2898, pro kterou byla zpracována urbanistická studie Koňská louka Ďáblice (CMC Architects, 2024), která prokazuje, že areál bude fungovat v souladu s ekologickým využíváním otevřené krajiny. Většina ploch plánovaného areálu je v Metropolitním plánu vymezena jako součást otevřené krajiny, tedy mimo zastavitelné území. Vymezení je v souladu s požadavkem městské části. Plochy jsou vymezeny v koordinaci s vedením ÚSES, jehož funkčnost nebude narušena. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj pro rekreační zástavbu. Vymezená plocha rozšiřuje možnosti vybudování rekreačního zázemí pro obyvatele. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Zdibské

plošiny, respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

62 / Části skupiny ploch [417/238/1252], součást lokality Horní Chabry:

Plochy navazují na strukturu a jejich vymezením dochází k vytvoření ucelené a kompaktní hranice zastavitelného území. Vymezením zastavitelné plochy se nahradí zbytky polí, které jsou mezi zastavitelnými plochami obtížně využitelné. V předchozím územním plánu zde byla vymezena plocha sady, zahrady a vinice, v severní části byly vymezeny plochy zahrádek. Vymezením ploch je zajištěn udržitelný a přiměřený rozvoj Horních Chabry. Ucelený a koncentrovaný rozvoj a stanovení jednoznačné hranice města a otevřené krajiny vede k využití existující infrastruktury, zároveň je tím chráněna otevřená krajina, zemědělská půda a krajinné hodnoty před náhodnými a nepředvídatelnými změnami.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraži určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Zdibské tabule a respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

63 / Části skupin ploch [417/181/1226] a [417/181/1310], součást lokality Nad Úvozem:

Jedná se o rekreační rozvojovou plochu a drobnou obytnou plochu. V předchozím územním plánu zde byly vymezeny plochy sady, zahrady a vinice; zeleň městská a krajinná. V území byly pořizovány změny předchozího územního plánu, jejichž záměrem bylo upravit zastavitelné území a upravit využití ploch (Z3034, Z3848).

Metropolitní plán také mění uspořádání širšího území a přeskupuje rozvojové a transformační plochy za účelem zajištění vyšší funkčnosti ÚSES a adekvátního využití místa s dobrou dopravní obsluhou.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla určený pro rekreační a obytné využití v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel. Vymezením je jasně definována hranice Městské krajiny Prahy a sídla v Přípraži. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Zdibské tabule a respektuje její cílovou kvalitu jako zemědělské krajiny při zachování hospodářského významu a ekologické stability.

64 / Části plochy 414/383/5383, součást lokality Suchdol:

Jedná se o plochu navázanou na navržený významný terminál dopravní infrastruktury. U plánované křižovatky Pražského okruhu bude stanice tramvaje, autobusový terminál, záchytné parkoviště P+R a související objekty. Novou rozvojovou plochou bude toto

území přiřčleněno k stávající struktuře Suchdola, aby nedocházelo k fragmentaci krajiny, a naopak došlo k využití dobrého dopravního napojení. Plocha je prověřena studii v návaznosti na vybudování Pražského okruhu a také Urbanistickou studií Nového Sedlce v koordinaci s požizovanou změnou předchozího územního plánu Z3827. V předchozím územním plánu se s takto významným dopravním uzlem nepočítá a tato plocha je vymezena jako zeleň městská a krajinná.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro obytnou zástavbu v souladu se zpracovanými demografickými analýzami. Přes zastavitelnou plochu je vymezena kvůli budoucímu provozu Letiště Václava Havla Praha. Vymezením zastavitelné plochy nedochází ke srůstání sídel a nová zástavba bude navazovat na stávající strukturu sídla. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Turské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu příměstské harmonické krajiny. Záměr nenarušuje stavbu ani urbanistické a krajinné začlenění Pražského okruhu do okolního prostředí. Vymezená plocha vytváří vyvážené podmínky pro realizaci bydlení a pracovních příležitostí s ohledem na udržitelný rozvoj sídla v Přípraží.

65 / Část plochy 414/242/5619, součást lokality Lysolaje:

Jedná se o menší rekreační plochu navazující na strukturu Lysolají. V ploše je zároveň navržena rekreační vybavenost, aby bylo možné rozvíjet stávající sportoviště v návaznosti na požadavek městské části. Plocha zajistí adekvátní rozvoj rekreace i v návaznosti na stávající stav v území. Plocha byla v předchozím územním plánu vymezena jako zeleň městská a krajinná a v menší části jako plocha sportu.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezeného sídla v Přípraží určený pro rekreační zástavbu. Zastavitelná plocha je vymezená v krajině Turské plošiny, respektuje její cílovou kvalitu příměstské harmonické krajiny.

66 / Plocha 414/328/5518, součást lokality Bílá Hora:

Plocha je určena k rozvoji stávajícího areálu BMX, proto je vymezena s rekreačním využitím a zároveň je v ní navržena rekreační vybavenost. Plocha umožní vybudování objektů pro podporu sportu a navazuje na stávající zástavbu. V předchozím územním plánu byla vymezena zeleň městská a krajinná a ÚSES. V Metropolitním plánu je vedení ÚSES navrženo v jiné trase a tím již neomezuje využití v tomto místě.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro rekreační využití. Vymezením plochy Metropolitní plán rozvíjí rekreační zázemí města a podílí se na jeho udržitelném rozvoji.

67 / Části ploch 414/712/5295 a 414/712/5092, součást lokality Zličín Metropole; část plochy 414/760/5291, součást lokality Rozvadovská spojka:

Plocha je vymezena s produkčním využitím a je primárně určena pro využití v návaznosti na dopravní stavby. Předchozí územní plán v daném území vymezil plochy pro komunikace a okolo nich izolační zeleň. Součástí jsou i drobné korekce, které vychází částečně z toho, že Metropolitní plán v maximální možné míře vytváří hranice ploch v návaznosti na hranice pozemků. Částečně se jedná o vymezení rozvojové plochy v místech u navržené křižovatky, kde předchozí územní plán vymezil izolační zeleň. Důvodem je, že Metropolitní plán tyto zbytkové plochy nevymezuje a tím vytváří ucelené zastavitelné území. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny prahy určený pro produkční využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu a respektuje cílovou kvalitu historické městské krajiny.

68 / Část plochy 414/182/5738, součást lokality Západní Město: Jedná se o úzkou část rozvojové plochy s obytným využitím. Tato část téměř sousedí s plochou s označením 70. Plochy navazují na navrženou zástavbu Západního města. Tento záměr byl vymezen i v předchozím územním plánu. V něm však byla podél Poncarovy vymezena plocha izolační zeleně. Metropolitní plán tyto zbytkové plochy nevymezuje, aby zbytečně neplýtval zastavitelným územím a v této oblasti vymezuje rozvojovou plochu, která rozšiřuje sousední plochu s obytným využitím. Řešení limitů vyplývajících z existence zmíněné komunikace a řešení vazby na vedení sítí technické infrastruktury v daném území jsou součástí následných řízení a jejich podobu nelze předjímat v měřítku územního plánu.

Vymezení zastavitelných ploch je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny. Plocha se nachází v rozvojové ploše Západní Město, určené pro rozvoj plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti místního i celoměstského významu a potřebných pracovních příležitostí.

69 / Část plochy 414/182/5369, součást lokality Západní Město: Jedná se o úzké části rozvojové plochy s obytným využitím. Plocha je součástí Západního města. V předchozím územním plánu byla vymezena jako plocha parků, která je v Metropolitním plánu

zpřesněna dle skutečného stavu území na Park u tvrze Chaby. Zbylá část byla v předchozím územním plánu vymezena jako plocha městské a krajinné zeleně. V měřítku Metropolitního plánu by bylo neúčelné podrobně stanovovat vymezení nestavební plochy v tomto území. Prostupnost územím je zajištěna navrženým propojením. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a podílí se na vzniku města krátkých vzdáleností, je napojená na spolehlivou veřejnou dopravu. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města. Plocha se nachází v rozvojové ploše Západní Město, určené pro rozvoj plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti místního i celoměstského významu a potřebných pracovních příležitostí.

70 / Části ploch 414/182/5738 a 414/182/5782, součást lokality Západní Město:

Jedná se o úzké části rozvojové plochy s obytným využitím. Tyto části téměř sousedí s plochou s označením 68. Plochy navazují na navrženou zástavbu Západního města. Tento záměr byl vymezen i v předchozím územním plánu. V něm však byla podél Poncarovy vymezena plocha izolační zeleně. Metropolitní plán tyto zbytkové plochy nevymezuje, aby zbytečně neplýtval zastavitelným územím a v této oblasti vymezuje rozvojovou plochu, která rozšiřuje sousední plochu s obytným využitím. Řešení limitů vyplývajících z existence zmíněné komunikace a řešení vazby na vedení sítí technické infrastruktury v daném území jsou součástí následných řízení a jejich podobu nelze předjímat v měřítku územního plánu.

Vymezení zastavitelných ploch je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř souvislé městské krajiny představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny. Plochy se nachází v rozvojové ploše Západní město, určené pro rozvoj plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti místního i celoměstského významu a potřebných pracovních příležitostí.

71 / Plocha 414/636/5649, součást lokality Přístav Radotín:

Jedná se produkční rozvojovou plochu, která je zastavitelnou částí Ochranného přístavu Radotín. Plocha navazuje na stávající areál přístavu. V předchozím územním plánu byla vymezena vodní plocha a plochy zeleně.

Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný postupný a přiměřený rozvoj produkční plochy určené pro rozšíření přístavu Radotín. Vymezením zastavitelné plochy dochází k doplnění stávající struktury areálu produkce a zároveň tímto Metropolitní plán zohledňuje krajinářskou studii Příběžského parku Soutok (Norma architekti, 2024), kde je tato plocha vymezená pro budoucí rozšíření přístavu. V daném území jsou vymezeny specifické oblasti Soutok Vltavy a Berounky a Údolní niva Vltavy a Berounky. Navržená plocha rozvíjí dopravní význam řeky. Přístav zároveň podporuje sportovní-rekreační aktivity v oblasti. Zastavitelná plocha je vymezena v Krajině nivy Berounky a respektuje její cílovou kvalitu.

72 / Části skupiny ploch [417/081/1315], součást lokality Na Jelenách:

Jedná se o úzké pruhy, které jsou součástí širšího rozvojového území s obytným využitím a navazují na navržené plochy přebírané z předchozího územního plánu. V předchozím územním plánu byly vymezeny plochy izolační zeleně. Západní části však byly součástí změny Z3518, která zde navrhovala zastavitelnou plochu. Jedná se o neúčelně vymezený oddělovací pás podél Roztylské, proto jej Metropolitní plán v rámci svého měřítka nepřebírá. Východní část je také plochou izolační zeleně, kterou Metropolitní plán přidává do zastavitelného území, aby mohlo dojít k využití území blíž ke komunikaci obdobně jako v sousedství. Vzniká tím také kompaktnější hranice zastavitelného území. Případné limity v území budou součástí podrobnějšího řízení a není vhodné je předjímat v měřítku územního plánu. Vymezením zastavitelného území ze severu až k navržené lávce Metropolitní plán umožňuje zakomponování Brněnské do struktury města. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné využití. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k srůstání sídel v Přípraží. Výstavba uvnitř Městské krajiny Prahy představuje účelné využití území v rámci existujících hranic města. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny. Plocha navazuje na stávající městskou strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města.

Viz příloha č. 1 kapitoly 10. odůvodnění / 10.01.02 Ilustrace členění rozvojových ploch dle ÚP SÚ, 10.01.03 Ilustrace členění rozvojových ploch vymezených nad rámec ÚP SÚ, 10.01.04 Ilustrace zastavitelných rozvojových ploch s individuálním odůvodněním.

10. 3. 2. Zastavitelné plochy z předchozího územního plánu, které nebyly v Metropolitním plánu zahrnuty do zastavitelného území

Předchozí územní plán byl schválen v roce 1999 a byl účinný od 1. 1. 2000. Byl zpracován na základě předchozí právní úpravy územního plánování a stavebního řádu – zákona č. 50/1976 Sb. a na něj navazujících prováděcích vyhlášek. Od doby schválení prošel předchozí územní plán velkým množstvím změn. Metropolitní plán je zpracován na základě PSP, stavebního zákona a je zpracován jinou celkovou metodikou. Z tohoto důvodu nejsou využití vymezených ploch stanovena shodným způsobem. Metropolitní plán v návrhu pro společné jednání důsledněji navazoval na předchozí územní plán. V průběhu pořizování však došlo k úpravám v návaznosti na vyhodnocení připomínek a námitek, které umožnily vymezení rozvojové plochy dle aktuální požadavků. Metropolitní plán v souladu se zadáním a svou koncepcí přísněji posoudil jednotlivé rozvojové plochy, a proto některé nepřevzal. Tím je vymezena větší plocha otevřené krajiny, kterou tím Metropolitní plán chrání z krajinářských důvodů a také z důvodu ochrany ZPF. Odůvodnění je uvedeno v rámci vyhodnocení jednotlivých připomínek a námitek. Výměrou rozsáhlé plochy jsou v této kapitole také uvedeny. Ze srovnání zastavitelných území dle Metropolitního plánu a předchozího územního plánu vyplývá, že Metropolitní plán nepřebírá ze zastavitelného území 1.253 ha ploch. Tento rozdíl tvoří:

Plochy dopravní a technické infrastruktury

Jedná se o plochy stávající a navrhované dopravní a technické infrastruktury. Tyto plochy nejsou v Metropolitním plánu vymezeny jako zastavitelné z důvodu rozdílné metodiky. Stávající infrastruktura je v Metropolitním plánu vymezena bodem nebo linií, navrhovaná infrastruktura je vymezena překryvnými koridory. Infrastrukturu je možné realizovat i v nezastavitelném území. V předchozím územním plánu byla infrastruktura souhrnně vnímána jako zastavitelná plocha. Zároveň nebyl rozlišen stav a návrh. Proto byla výměra těchto ploch výrazně větší než v Metropolitním plánu. Stávající komunikace, které nepatří do nadřazené komunikační sítě nebo do městské uliční sítě, nejsou v MPP z důvodu míry podrobnosti vymezeny. Nanejvýš mohou být označeny formou ploch podrobnějšího strukturálního členění jako tzv. zpevněná plochy a plocha těžby. Ta však není součástí dopravní infrastruktury. V součtu se jedná o 935 ha ploch dopravní infrastruktury tvořící 74,6 % rozdílu. Plošně nejrozsáhlejší částí rozdílu obou plánů jsou Letiště Letňany (42,7 ha) a Točná (21,8 ha), které Metropolitní plán vymezuje jako součást otevřené krajiny, nicméně je respektuje jako stávající letiště. Nepřebírané plochy pro dopravní infrastrukturu jsou součástí MPP, i když jsou vymezena metodicky jinými nástroji. Případně se jedná o již neaktuální záměry, které Metropolitní plán dál nesleduje (z důvodu změny koncepce nebo umístění):

- Jedná se o jiné řešení komunikací v oblasti Lesoparku Letňany, kde MPP upřednostňuje celistvost předmětného parku.
- Dále není přebírána komunikace na jižním okraji lokality Areály Běchovice, která byla navržena v návaznosti na plánovanou křižovatku s Pražským okruhem, jejíž návrh se však již dál v dopravní koncepci nesleduje a která také není navržena v MPP.
- MPP dále nepřebírá komunikace na severu Uhříněvsi, které měly obsluhovat navržené zastavitelné plochy. Vzhledem k vyhodnocení převažujícího zájmu na ochraně ZPF nejsou vymezeny tyto plochy ani související komunikace.
- MPP nevymezuje obchvat Šeberova, který nebyl vyhodnocen jako k vymezení v rámci dopravní koncepce.
- P+R Písnice bylo zmenšeno do kompaktnější plochy z důvodu menšího zabírání otevřené krajiny a ochrany ZPF.
- MPP nepřebírá severní napojení Lipenců, jejichž obsluha je řešena jinak než v předchozím územním plánu. Ochrana otevřené krajiny v oblasti parku Soutok byla vyhodnocena jako převažující zájem.
- MPP nepřebírá komunikace vymezené pro budoucí změnu využití v oblasti východního města v okolí lokality Betonárka u Řeporyjí. V předchozím plánu byla vymezena rozsáhlá územní rezerva směřující k rozsáhlé výstavbě. V MPP je tato oblast přehodnocena, protože byl vyhodnocen převažující zájem na zachování otevřené krajiny a ochrany ZPF.
- MPP také nepřebírá plochy pro garáže a parkoviště vymezené v okolí Horoměřické ulice. MPP v daném místě formou samoty potvrzuje existující zástavbu a v severnějším případě MPP upřednostňuje vymezení otevřené krajiny a krajinného parku Údolí Šáreckého potoka.
- MPP také některé záměry vymezuje v odlišné poloze, která byla oproti předchozímu plánu vyhodnocena jako efektivnější. Kromě marginálních korekcí na hraně měřítka se jedná o odlišnou trasu západního napojení Nebušic, které bylo v průběhu pořizování MPP vyhodnoceno jako efektivnější.

Koncepce dopravní infrastruktury je konkrétněji uvedena v kapitole 9 odůvodnění MPP.

V rámci technické infrastruktury se jedná o rozdíl mezi oběma plány v rozsahu 38 ha ploch tvořící 3 % rozdílů.

U technické infrastruktury platí uvedené metodické rozdíly mezi oběma plány, navíc některá stávající zařízení technické infrastruktury svým významem spadají pod měřítko a MPP je pouze potvrzuje jako stávající budovy například formou samoty (například čistírna odpadních vod u Obory v Uhříněvsi nebo plocha severně od lokality K Měcholupům). Koncepce technické infrastruktury je konkrétněji uvedena v kapitole 9 odůvodnění MPP.

Plochy veřejné vybavenosti

Jedná se o plochy vymezující již neaktuální záměry veřejné vybavenosti, a to z důvodu nasycení poptávky (stávající i budoucí) nebo změny umístění. Tyto plochy byly revidovány hlavně ve spolupráci s městskými částmi. V součtu se jedná o 16 ha ploch občanské vybavenosti, což tvoří 1,3 % rozdílu. Převážně se jedná o plochy, které Metropolitní plán reguluje jinými nástroji, i když potvrzuje jejich existenci v území. Největšími nepřebíranými plochami pro občanskou vybavenost (VV a VVA v předchozím plánu) je armádní areál v Prokopském údolí (2,2 ha) vymezený v MPP jako samota a stávající občanská vybavenost, a zahrada zámku Vinoř (1,9 ha), jež je vymezena jako park dle skutečného stavu.

V rámci ploch určených pro rekreaci Metropolitní plán používá širší paletu nástrojů než předchozí územní plán. Zastavitelné plochy pro sport jsou v nepřebíraných plochách vymezeny jako nezastavitelné transformační plochy nebo parkové sportoviště, případně i v kombinaci se samotou označující existující budovy. MPP dále rekreaci umožňuje v rámci rekreačního využití nezastavitelných lokalit a v rámci krajinného rozhraní.

Na západě Přední Kopaniny došlo k vyhodnocení zastavitelných ploch předchozího plánu (plochy PS a SP) a s ohledem na přírodní hodnoty lokality Údolí Kopaninského potoka, přírodní památku Opukový lom Přední Kopanina a skutečný stav v území, byly rozvojové plochy Metropolitního plánu vymezeny v menším rozsahu tak, aby nezasahovaly ani do ochranného pásma uvedené přírodní památky a větší část otevřené krajiny mohla zůstat zachována. Výměra nepřebíraných ploch s využitím pro sport (plochy SP v předchozím územním plánu) je 50 ha, což tvoří 4 % rozdílu.

Plochy neaktuálních záměrů, samot a územních rezerv

Jedná se o plochy, které v rámci prověření rozvojových ploch nebyly převzaty z důvodu korekce hranic rozvoje a přizpůsobení aktuálním záměrům ve spolupráci s městskými částmi. Případně se jedná o již neaktuální záměry, což se ukázalo v průběhu projednání. Základním důvodem pro nevymezení neaktuálních záměrů je ochrana nezastavitelnosti otevřené krajiny, která ještě nebyla podle předchozího plánu zastavěna, a také související ochrana ZPF.

V části ploch se jedná pouze o úpravy hranice zastavitelného území v návaznosti na podrobnější prověření například formou studií. Tím nedochází k nepřebírání celých zastavitelných ploch, ale ke korekci průběhu hranice zastavitelného území v návaznosti na požadavky vyhodnocené v průběhu projednávání MPP. Na úkor nepřebíraných ploch došlo naopak k vymezení nových ploch tak, aby nová hranice zastavitelného území odpovídala aktuálnímu prověření. To se týká ploch na severu Ďáblic, v okolí Terminálu Sever a v místě Pražské čtvrti. Obdobně došlo k přeskupení zastavitelných ploch v oblasti mezi lokalitami Nad Palečkem a Beranka tak, aby bylo zastavitelné území kompaktní a rozvojové plochy byly lépe napojené na stávající strukturu a infrastrukturu a došlo k menší fragmentaci krajiny oproti

původnímu vymezení ploch v předchozím plánu. Výměra zastavitelných ploch v daném místě však zůstala zachována.

Také došlo k úpravě (zmenšení) zastavitelných ploch z důvodu požadavků dotčeného orgánu na ochraně ZPF (zábory ZPF jsou podrobně uvedeny v kapitole 14 odůvodnění a v jednotlivých krycích listech odůvodnění). To se týká ploch na severu Újezdu u Průhonic, v Běchovicích, na jihovýchodě Sídliště Petrovice a na severu Kolovrat. Veřejný zájem na ochraně ZPF byl vyhodnocen jako převažující nad zájmem zachování vymezení zastavitelné plochy.

Metropolitní plán nepřebírá některé celé zastavitelné plochy v případě, kdy plocha již nebyla požadována v průběhu projednávání MPP v místech, kde byl vyhodnocen jiný převažující zájem:

- Dřívější zastavitelná lokalita Housle, která byla z návrhu MPP odstraněna po společném jednání. Dle vyhodnocení jednání byla plocha již neaktuální. Jednalo by se navíc o exklávu zastavitelného území v navržené lokalitě Přední Kopanina – Suchdol, která by nebyla napojená na stávající strukturu a jejíž vymezení by vedlo k nadměrné fragmentaci krajiny.
- MPP respektuje, že se vlastník rozhodl realizovat lesopark (nazývaný Arborka) v území jižně od Satalic, které byla v přechodném plánu vymezena jako zastavitelná plocha pro nerušící výrobu a služby. Tento záměr je vymezen formou nezastavitelné transformační plochy a díky tomu je možné tuto část otevřené krajiny využít i pro ÚSES.
- V oblasti mezi lokalitami Areály Běchovice, Dolní Počernice – Vinice a Dolní Počernice byly v předchozím územním plánu vymezeny zastavitelné plochy navazující na původně plánovanou křižovatku s Pražským okruhem, který by umožnila území dobře dopravně napojit. Tato křižovatka však již v dopravní koncepci není sledována, čímž se výrazně zhoršily možnosti dopravní obsluhy navržených ploch. MPP proto částečně rozšířil zastavitelné plochy v lokalitě Areály Běchovice, zbytek zastavitelných ploch nebyl vymezen a území je v rámci otevřené krajiny určeno k ochraně přírodních a rozvoji rekreačních hodnot.
- Trojmezí je významnou nezastavitelnou lokalitou s vysokým rekreačním významem. Tyto hodnoty byly upřednostněny před přebíráním zatím nevyužitých zastavitelných ploch předchozího plánu do MPP.
- Produkční plocha na západě lokality Za Kyjemi a obdobně obytné plochy v okolí lokality U Golfu Hostivař byly vymezeny v návrhu MPP pro společné jednání a následně byly vypuštěny v návaznosti na vyhodnocení připomínek s přihlédnutím ke stavu v území. Za Kyjemi se kříží stávající a navržená technická infrastruktura a vymezení otevřené krajiny bylo vyhodnoceno jako převažující zájem. V Hostivaři MPP respektuje stav v území a provedenou revitalizaci a vybudování golfového hřiště.

- Na jihu lokality Na Klíčově MPP převzal pouze část obytné rozvojové plochy. V rámci zmenšení výměry však byla částečně navýšena kapacita. V daném místě byl vyhodnocen jako významnější zájem na rozsahu biocentra ÚSES a metropolitního parku Klíčov.
- Na jihovýchodě lokality Ve Studeném MPP nepřevzal celý rozsah plochy ZVO s přihlédnutím ke skutečnému stavu v území. Předmětná lokalita U Branického pivovaru je vymezena jako nezastavitelná v návaznosti na enklávu otevřené krajiny uvedenou v ZÚR.
- Na jihovýchodě Kolovrat MPP nepřebírá produkční plochu, v blízkosti navrženého Pražského okruhu, v jejíž části se nachází dožívající areál. Vzhledem k existenci Pražského okruhu (v průběhu pořizování MPP již v realizaci) byl vyhodnocen vyšší zájem na rekultivaci území a vymezení otevřené krajiny. MPP proto v místě vymezuje nezastavitelné transformační a rozvojové plochy s přírodním využitím. Obdobně byla transformační přírodní plocha vymezena u Pražského okruhu západně od Běchovic má
- V Metropolitním plánu byla prověřeny omezení plynoucí ze záplavových území, a proto nebyly vymezeny zastavitelné plochy, které byly v kolizi s tímto limitem a jejichž využitelnost tím byla omezena tak, že by stejně nemohlo dojít k jejich naplnění. Toto se týká obytných ploch mezi lokalitami Běchovice a Běchovice II. a také plochy VN v lokalitě Údolní niva Vltavy (areál sádek Lahovice).

Jednou z odlišností MPP a předchozího plánu jsou samoty (dle čl. 91 textové části MPP, viz také odůvodnění k čl. 91 v kapitole 9 odůvodnění), které jsou v MPP vymezeny jako rozlohou málo významné plochy zastavěného území v otevřené krajině s omezenými možnostmi provádění změn (ve srovnání se zastavitelnou plochou). Předchozí plán obdobný nástroj neměl, tudíž ve stejném místě často vymezoval běžnou zastavitelnou plochu, jejíž regulace nebyla tak limitovaná. MPP reflektuje, že se jedná o existující budovy a zastavěné území, ale s respektem k významu otevřené krajiny jejich další přestavby omezuje. Tyto plochy se nachází v největší míře v lokalitách Šárka, Údolí Nebušického a Šáreckého potoka, Kalvárie nebo Prokopské a Dalejské údolí. Souhrnně se jedná se o plochy s obytným využitím (89 ha, 7,1 % rozdílu) nebo s produkčním využitím (61 ha, 4,9 % rozdílu). Dále se jedná o územní rezervy pro zastavitelné plochy o výměře 17 ha (1,4 %) a o územní rezervy pro nezastavitelné plochy o výměře 47 ha, které tvoří 3,8 % rozdílu.

Územní rezervy pro zastavitelné plochy, které nejsou převzaty jako zastavitelné do MPP, nebyly vyhodnoceny jako vhodné pro novou zastavitelnou plochu (největší částí jsou plochy okolo Betonárky u Řeporyjí o výměře 14,6 ha. V daném místě proběhly v minulosti rozsáhlé rekultivace, což MPP respektuje, a proto v daném místě vymezuje otevřenou krajinu).

V případě územních rezerv pro nezastavitelné plochy MPP potvrzuje původní záměr naznačený v předchozím plánu a přímo vymezuje nezastavitelnou plochu (nejrozsáhlejší je Skládka Ďáblice o výměře 34,7 ha).

Viz příloha č. 1 kapitoly 10. odůvodnění / 10.02.05 Ilustrace zastavitelných ploch ÚP SÚ nepřebíraných do Metropolitního plánu.